Bundesgesetzblatt

1125

Teil I **Z 1997 A**

1971	Ausgegeben zu Bonn am 30. Juli 1971	Nr. 72

Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz)

Vom 27. Juli 1971

Inhaltsübersicht

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Erster Teil
Allgemeine Vorschriften

§ 1
Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

(1) Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt, werden nach den Vorschriften dieses Gesetzes vorbereitet, gefördert und durchgeführt. Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände wirken im Rahmen ihrer Zuständigkeiten an dieser Aufgabe mit.

(2) Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Mißstände, insbesondere durch Beseitigung baulicher Anlagen und Neubebauung oder durch Modernisierung von Gebäuden, wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Sanierungsmaßnahmen umfassen auch erforderliche Ersatzbauten und Ersatzanlagen.

(3) Entwicklungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

1. neue Orte geschaffen oder
2. vorhandene Orte zu neuen Siedlungseinheiten entwickelt oder
3. vorhandene Orte um neue Ortsteile erweitert werden.

Die Maßnahmen müssen die Strukturverbesserung in den Verdichtungsräumen, die Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten im Zuge von Entwicklungsachsen oder den Ausbau von Entwicklungsschwerpunkten außerhalb der Verdichtungsräume, insbesondere in den hinter der allgemeinen Entwicklung zurückbleibenden Gebieten, zum Gegenstand haben.

(4) Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, daß

1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird oder
3. die Siedlungsstruktur den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung entspricht.

Die Belange der Betroffenen, insbesondere der Eigentümer, der Mieter und Pächter, und die der Allgemeinheit sind gerecht gegeneinander abzuwägen. Den Betroffenen soll Gelegenheit gegeben werden, bei der Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen mitzuwirken.

(5) Bei Sanierungsmaßnahmen soll unter Berücksichtigung des Sanierungszwecks das Eigentum der bisherigen Eigentümer an ihren Grundstücken erhalten bleiben oder für sie Eigentum an anderen Grundstücken im Sanierungsgebiet begründet werden oder ihnen im Rahmen des Möglichen die Gelegenheit verschafft werden, Grundeigentum außerhalb des Sanierungsgebiets oder Miteigentum, grundstücksgleiche Rechte, Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz, sonstige dingliche Rechte oder Anteilsrechte zu erwerben. Zu diesem Zweck soll die Gemeinde ihr gehörende Grundstücke, soweit sie diese nicht für die ihr obliegenden Aufgaben benötigt, zur Verfügung stellen.

(6) Bei Entwicklungsmaßnahmen sollen nach Möglichkeit Grundeigentum oder die in Absatz 5 Satz 1 bezeichneten Rechte für weite Kreise der Bevölkerung begründet werden.

(7) Grundstückseigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte sollen im Rahmen ihrer Möglichkeiten dazu beitragen, daß die städtebaulichen Maßnahmen unter gerechtem Ausgleich der öffentlichen und privaten Belange verwirklicht werden können.

§ 2
Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Der Bund, einschließlich seiner Sondervermögen, die Länder und die sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sollen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach diesem Gesetz unterstützen. Insbesondere sollen sie sich über den Einsatz der Mittel abstimmen, die sie zur Verwendung in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsbereichen zur Verfügung stellen.

Zweiter Teil
Sanierung

Erster Abschnitt
Vorbereitende Untersuchungen und förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

§ 3
Voraussetzungen der förmlichen Festlegung

(1) Die Gemeinde kann ein Gebiet, das städtebauliche Mißstände aufweist, deren Behebung durch Sanierungsmaßnahmen erforderlich ist, durch Beschluß förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, daß sich die Sanierung zweckmäßig durchführen läßt. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden.

(2) Städtebauliche Mißstände liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht

oder in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

(3) Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Mißstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in bezug auf
   a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
   b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
   c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
   d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
   e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
   f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
   g) die vorhandene Erschließung;
2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in bezug auf
   a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
   b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
   c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

(4) Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

§ 4

Vorbereitende Untersuchungen und Stellungnahmen

(1) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die Möglichkeiten der Planung und Durchführung der Sanierung. Sie soll dabei auch die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderen Nutzungsberechtigten im Untersuchungsbereich zu der beabsichtigten Sanierung ermitteln sowie Vorschläge hierzu entgegennehmen.

(2) Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden. Die Gemeinde soll, sobald dies nach dem Stand der Vorbereitung der Sanierung möglich ist, Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können (Grundsätze für den Sozialplan nach § 8). Das Ergebnis ist in den Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen aufzunehmen.

(3) Die Gemeinde hat den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zu beschließen. Der Beschluß ist ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 3 Abs. 4 hinzuweisen.

(4) Die Gemeinde soll den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung berührt werden kann, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben. In ihrer Stellungnahme haben die Träger öffentlicher Belange der Gemeinde Aufschluß über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Maßnahmen zu geben, die für die Sanierung bedeutsam sein können. Sie haben die Gemeinde über Änderungen ihrer Absichten zu unterrichten. Sonstige Unterrichtungs- und Beteiligungspflichten oder Mitwirkungsrechte bleiben unberührt.

§ 5

Beschluß über die förmliche Festlegung

(1) Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung. In der Satzung ist das Sanierungsgebiet genau zu bezeichnen. Die im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke sind einzeln aufzuführen.

(2) Die Satzung bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Dem Antrag auf Genehmigung ist ein Bericht über das Ergebnis vorbereitender Untersuchungen und über die Gründe, die eine förmliche Festlegung des sanierungsbedürftigen Gebiets rechtfertigen, beizufügen. Für die Genehmigung oder Versagung gelten die Vorschriften des § 6 Abs. 2 bis 4 des Bundesbaugesetzes entsprechend. Die Genehmigung ist auch zu versagen, wenn keine Aussicht besteht, die Sanierungsmaßnahmen innerhalb eines absehbaren Zeitraums durchzuführen.

(3) Die Satzung ist zusammen mit der Genehmigung in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen. Hierbei ist auf die Vorschriften der §§ 15, 17, 18 und 23 hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

(4) Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets mit. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher der in der Satzung aufgeführten Grundstücke einzutragen, daß eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk).

(5) Eine Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets, die nur eine ge-

ringfügige Änderung der Grenzen betrifft und der nur eine unwesentliche Bedeutung zukommt, bedarf keiner Genehmigung, wenn die Eigentümer der betroffenen Grundstücke zustimmen.

§ 6

Wirkungen der förmlichen Festlegung

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind die Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nur anzuwenden, wenn es sich um die Veräußerung der Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs oder solcher Grundstücke handelt, die in dem Bebauungsplan für die Neugestaltung des Sanierungsgebiets als Flächen für die Landwirtschaft oder für die Forstwirtschaft ausgewiesen sind.

(2) Die §§ 14 bis 22 und § 51 des Bundesbaugesetzes sind bei Vorhaben und Rechtsvorgängen, die nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets vorgenommen werden, nicht anzuwenden. Entschädigungsansprüche nach §§ 18 und 21 des Bundesbaugesetzes, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entstanden sind, bleiben unberührt.

(3) Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets gilt als eine Änderung der rechtlichen oder tatsächlichen Voraussetzungen im Sinne des § 21 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes. Wird aus den in Satz 1 genannten Gründen nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets eine Baugenehmigung versagt, so ist eine Entschädigung nach den Vorschriften des § 21 Abs. 2 und 3 des Bundesbaugesetzes zu leisten.

(4) Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets tritt eine bestehende Veränderungssperre nach § 14 des Bundesbaugesetzes außer Kraft. Ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs nach § 15 des Bundesbaugesetzes wird unwirksam.

(5) Hat die Umlegungsstelle vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets in einem Umlegungsverfahren, das sich auf Grundstücke im Gebiet bezieht, den Umlegungsplan nach § 66 des Bundesbaugesetzes aufgestellt oder ist eine Vorwegentscheidung nach § 76 des Bundesbaugesetzes getroffen worden, so bleibt es dabei.

(6) Hat die Enteignungsbehörde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets den Enteignungsbeschluß nach § 113 des Bundesbaugesetzes für ein in dem Gebiet gelegenes Grundstück erlassen oder ist eine Einigung nach § 110 des Bundesbaugesetzes beurkundet worden, so sind die Vorschriften des Bundesbaugesetzes weiter anzuwenden.

(7) Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes hergestellt, erweitert oder verbessert, so sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen nicht anzuwenden. Beitragspflichten, die vor der förmlichen Festlegung entstanden sind, bleiben unberührt.

(8) Ist das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet im Flächennutzungsplan noch nicht als Sanierungsgebiet kenntlich gemacht, so gilt mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets der Flächennutzungsplan als ergänzt. Er ist zu berichtigen.

§ 7

Förmliche Festlegung durch einen Planungsverband

(1) In der Satzung eines Planungsverbands nach § 4 des Bundesbaugesetzes kann bestimmt werden, daß der Planungsverband auch Sanierungsgebiete förmlich festlegen kann. In diesem Fall tritt der Planungsverband nach Maßgabe seiner Satzung für die sich aus der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets ergebende Anwendung der Vorschriften dieses Gesetzes an die Stelle der Gemeinden.

(2) Ist einem Zusammenschluß nach dem Zweckverbandsrecht die Befugnis übertragen worden, Sanierungsgebiete förmlich festzulegen, so gilt Absatz 1 Satz 2 entsprechend; das gleiche gilt für einen Zusammenschluß durch besonderes Landesgesetz.

Zweiter Abschnitt

Aufstellung des Sozialplans, des Bebauungsplans und Durchführung der Sanierung

§ 8

Aufgaben der Gemeinde

(1) Die Gemeinde hat nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets für die Durchführung der Sanierung zu sorgen und die Abstimmung der einzelnen Sanierungsmaßnahmen aufeinander zu veranlassen. Sie soll hierzu die ihr nach dem Bundesbaugesetz und nach diesem Gesetz zustehenden Befugnisse ausüben, sobald und soweit es zur Erreichung des Sanierungszwecks erforderlich ist.

(2) Die Gemeinde soll während der Dauer der Durchführung der Sanierung die Erörterungen mit den unmittelbar Betroffenen fortsetzen und dabei namentlich Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, Lebensalter, Wohnbedürfnisse, soziale Verflechtungen sowie örtliche Bindungen und Abhängigkeiten der Betroffenen berücksichtigen. Das Ergebnis ist schriftlich festzulegen (Sozialplan). Der Sozialplan ist laufend zu ergänzen. Die Gemeinde soll den Betroffenen bei ihren eigenen Bemühungen, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern, helfen, insbesondere beim Wohnungswechsel und beim Umzug von Betrieben; auf die Arbeits- und Berufsförderung nach dem Arbeitsförderungsgesetz vom 25. Juni 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 582) ist hinzuweisen.

§ 9

Erörterung der Neugestaltung des Sanierungsgebiets

(1) Die Gemeinde soll mit den Eigentümern der im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke, soweit sie bekannt oder aus dem Grundbuch ersichtlich sind, den Mietern, Pächtern und anderen Nutzungsberechtigten oder mit deren Beauftragten möglichst frühzeitig die beabsichtigte Neugestaltung des Sanierungsgebiets und die Mög-

lichkeiten ihrer Beteiligung an der Durchführung der Sanierung erörtern. Sie soll auch den Arbeitnehmern der Betriebe im Sanierungsgebiet Gelegenheit geben, sich zur Neugestaltung des Sanierungsgebiets zu äußern.

(2) Die Gemeinde soll mit den Eigentümern, denen eine Beteiligung an der Durchführung der Sanierung nicht möglich erscheint, die mit einer Veräußerung ihrer Grundstücke zusammenhängenden Fragen erörtern; dabei soll sie auch feststellen, ob und in welcher Rechtsform die Eigentümer einen späteren Erwerb von Grundstücken oder Rechten im Rahmen der §§ 25 und 35 Abs. 5 anstreben.

(3) Den Beteiligten ist auf ihren Wunsch eine angemessene Frist zur Stellungnahme einzuräumen.

(4) Das Ergebnis der Erörterung ist in einer Niederschrift festzuhalten. Den Beteiligten ist auf ihren Wunsch Einsicht in den sie betreffenden Teil der Niederschrift zu gewähren.

§ 10

Bebauungspläne für das Sanierungsgebiet

(1) Für die Neugestaltung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets sind Bebauungspläne im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes aufzustellen. Dabei ist im Rahmen des § 1 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes auf die Erhaltung von Bauten, Straßen, Plätzen oder Ortsteilen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung Rücksicht zu nehmen; landesrechtliche Vorschriften über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern bleiben unberührt. In dem Bebauungsplan sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen kenntlich zu machen, die bei der Durchführung der Sanierung ganz oder teilweise beseitigt werden müssen, weil sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechen, oder die aus den in Satz 2 bezeichneten Gründen erhalten bleiben sollen; § 9 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes bleibt unberührt. Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet ist in dem Bebauungsplan kenntlich zu machen.

(2) Ist im Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets ein Bebauungsplan vorhanden, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 Satz 1 und 2 erfüllt, so sind in ihm im Wege der Berichtigung das Sanierungsgebiet und die in Absatz 1 Satz 3 bezeichneten Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen kenntlich zu machen.

(3) Müssen Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen ganz oder teilweise beseitigt werden, weil sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechen, so sollen die Eigentümer der Grundstücke, soweit sie bekannt oder aus dem Grundbuch ersichtlich sind, oder deren Beauftragte hiervon benachrichtigt werden, sobald ein Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt; Entsprechendes gilt für Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte. Ist im Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets ein Bebauungsplan vorhanden, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 Satz 1 und 2 erfüllt, so soll die Benachrichtigung vorgenommen werden, sobald der Beschluß über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets rechtsverbindlich geworden ist. In der Benachrichtigung ist auf die Vorschriften der §§ 26 bis 32 hinzuweisen.

(4) Absatz 3 gilt nicht, soweit die Grundstücke in einem Umlegungsgebiet liegen.

§ 11

Ersatz- und Ergänzungsgebiete

(1) Ergibt sich aus den vorbereitenden Untersuchungen und aus dem für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet aufgestellten Bebauungsplan, daß zur Erreichung des Sanierungszwecks Flächen außerhalb des Sanierungsgebiets für Ersatzbauten oder Ersatzanlagen zur räumlich zusammenhängenden Unterbringung von Bewohnern oder Betrieben aus dem Sanierungsgebiet oder für die durch die Sanierung bedingten Gemeinbedarfs- oder Folgeeinrichtungen in Anspruch genommen werden müssen, so kann die Gemeinde geeignete Gebiete für diesen Zweck förmlich festlegen. Für die förmliche Festlegung und die sich aus ihr ergebenden Wirkungen sind die für Sanierungsgebiete geltenden Vorschriften maßgebend.

(2) In dem für diese Gebiete aufzustellenden Bebauungsplan kann für die einzelnen Grundstücke die besondere Nutzungsart festgesetzt werden, um den mit der förmlichen Festlegung verfolgten Zweck zu verwirklichen. Hierbei können auch Festsetzungen getroffen werden, die dazu dienen, die Unterbringung bestimmter Bevölkerungsgruppen unter Berücksichtigung des Sozialplans zu gewährleisten.

(3) Im Falle des Absatzes 2 kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplans wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des Ersatz- oder Ergänzungsgebiets, so kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des Ersatz- oder Ergänzungsgebiets gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums gelten die Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes entsprechend.

§ 12

Ordnungs- und Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet

(1) Die Durchführung der Sanierung umfaßt die Ordnungsmaßnahmen und die Baumaßnahmen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, die erforderlich sind, um den sanierungsbedürftigen Zustand zu beseitigen und das Sanierungsgebiet neu zu gestalten.

Es gehören

1. zu den Ordnungsmaßnahmen:

   die Bodenordnung, der Umzug der Bewohner und Betriebe, die Beseitigung baulicher Anlagen, die Erschließung sowie sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können;

2. zu den Baumaßnahmen:

   die Neubebauung, die Modernisierung baulicher Anlagen, die Errichtung von Ersatzbauten, Ersatzanlagen und durch die Sanierung bedingten Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie die Verwirklichung der sonstigen nach dem Bebauungsplan festgesetzten Nutzung.

Ersatzbauten, Ersatzanlagen und durch die Sanierung bedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen können außerhalb des Sanierungsgebiets liegen; in diesem Fall sind, sofern nicht eine förmliche Festlegung nach § 11 erfolgt ist, die Vorschriften des Dritten und Vierten Abschnitts dieses Teils des Gesetzes nicht anzuwenden.

(2) Auf Grundstücken, die der Landesverteidigung, dienstlichen Zwecken des Bundesgrenzschutzes, der Polizei oder dem Zivilschutz dienen, sowie auf Grundstücken, auf denen sich Anlagen befinden, die den in § 38 des Bundesbaugesetzes genannten Vorschriften unterliegen, dürfen Sanierungsmaßnahmen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers durchgeführt werden; das gleiche gilt für sonstige Grundstücke, auf denen sich bauliche Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost, die nicht ausschließlich der fernmeldemäßigen Versorgung dieser Grundstücke zu dienen bestimmt sind, oder Fernmeldekabel für den Fernverkehr befinden. Die Bedarfsträger sollen ihre Zustimmung erteilen, wenn auch bei Berücksichtigung ihrer Aufgaben ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen besteht.

§ 13

Durchführung der Ordnungs- und Baumaßnahmen

(1) Die Gemeinde führt die Ordnungsmaßnahmen durch. Sie kann die Durchführung dieser Maßnahmen auf Grund eines Vertrags ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. In dem Vertrag ist auch zu regeln, ob und wieweit die Gemeinde Vorauszahlungen zur Deckung der Kosten gewährt.

(2) Die Durchführung der Baumaßnahmen bleibt den Eigentümern überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist.

(3) Ist die zügige und zweckmäßige Durchführung der vertraglich übernommenen Ordnungsmaßnahmen oder der Baumaßnahmen durch einzelne Eigentümer nicht gewährleistet, so hat die Gemeinde insoweit für die Durchführung der Maßnahmen zu sorgen oder sie selbst zu übernehmen. Bei der Prüfung, ob die zügige und zweckmäßige Durchführung gewährleistet ist, ist für den Fall, daß der Eigentümer sich bei Vorbereitung oder Durchführung der Maßnahmen eines Betreuers oder Beauftragten seiner Wahl bedient, auch dies zu berücksichtigen.

(4) Haben sich die Eigentümer der im Sanierungsgebiet oder einem Teil dieses Gebiets liegenden Grundstücke für die gemeinsame Durchführung der Sanierung oder bestimmter Sanierungsmaßnahmen zu einer juristischen Person zusammengeschlossen und ist das Eigentum an ihren Grundstücken auf die juristische Person übergegangen, so tritt diese an die Stelle der bisherigen Eigentümer.

§ 14

Sanierungsgemeinschaft

(1) Grundeigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte sowie andere Dritte können sich zu einer Sanierungsgemeinschaft zusammenschließen, deren ausschließlicher Zweck in der gemeinsamen Durchführung der Sanierung besteht. Die Sanierungsgemeinschaft entsteht durch Verleihung der Rechtsfähigkeit durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und ist eine juristische Person des privaten Rechts.

(2) Das Nähere wird in einem besonderen Gesetz geregelt.

Dritter Abschnitt

Besondere bodenrechtliche Vorschriften

§ 15

Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Genehmigung

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 12 Abs. 1 Nr. 2 in Zusammenhang steht;
3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, so gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
4. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird;
5. die Teilung eines Grundstücks.

(2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung

1. erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentlich wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke vorgenommen werden;
2. nicht genehmigungsbedürftige, aber wertsteigernde bauliche Anlagen errichtet oder wertsteigernde Änderungen solcher Anlagen vorgenommen werden;

3. genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen errichtet oder geändert werden;
4. bauliche Anlagen beseitigt werden, für deren Errichtung eine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich wäre.

(3) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, daß das Vorhaben, der Rechtsvorgang oder die mit ihm erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder dem Sanierungszweck zuwiderlaufen würde. Eine wesentliche Erschwerung der Sanierung liegt auch vor, wenn bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem Wert liegt, der sich in Anwendung des § 23 ergibt. Beabsichtigt die Genehmigungsbehörde, die Genehmigung aus den in Satz 2 genannten Gründen zu versagen, so soll sie ein Gutachten des Gutachterausschusses (§ 137 des Bundesbaugesetzes) einholen.

(4) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, daß die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger

1. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2, 3 oder 4 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für wertsteigernde Änderungen verzichten, die auf Grund dieser Rechte vorgenommen werden;
2. in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 1, 2 oder 3 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Wertsteigerungen sowie für wertsteigernde Änderungen, die auf Grund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden, verzichten.

(5) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Sie kann unter Auflagen, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 4 und des Absatzes 2 Nr. 1, 2 oder 3 auch befristet oder bedingt erteilt werden. Wird die Genehmigung unter Auflagen, befristet oder bedingt erteilt, so ist die hierdurch betroffene Vertragspartei berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit der Entscheidung vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind die Vorschriften der §§ 346 bis 354 und 356 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sinngemäß anzuwenden.

(6) Nachdem der Antrag mit den erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde eingegangen ist, hat sie über die Genehmigung binnen drei Monaten zu entscheiden. Kann die Prüfung des Antrags in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden, so ist dies vor Ablauf der Frist dem Antragsteller in einem Zwischenbescheid mitzuteilen. Durch den Zwischenbescheid verlängert sich die in Satz 1 bezeichnete Frist um weitere drei Monate; der Antragsteller ist hierauf hinzuweisen. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird.

(7) Wird die Genehmigung versagt, so kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des Sanierungsgebiets, so kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums gelten die Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes entsprechend.

(8) Auf die Genehmigung nach Absatz 1 ist § 23 des Bundesbaugesetzes entsprechend anzuwenden.

(9) Vorhaben und Rechtsvorgänge bedürfen keiner Genehmigung, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist. Sie dürfen beim Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich bei entsprechender Anwendung des § 23 ergibt.

(10) Absatz 1 gilt nicht für Rechtsvorgänge, die Zwecken der Landesverteidigung dienen. Ist ein Grundstück in ein Planfeststellungsverfahren nach den im § 38 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Rechtsvorschriften einbezogen, so ist die Genehmigung nach Absatz 1 für den rechtsgeschäftlichen Erwerb dieses Grundstücks durch den Bedarfsträger nicht erforderlich. Der Bedarfsträger darf keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich bei entsprechender Anwendung des § 23 ergibt. Die Vorschrift des § 37 des Bundesbaugesetzes über bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder bleibt unberührt.

(11) Absatz 1 gilt nicht für Verträge zum Zwecke der Vorwegnahme der Erbfolge.

(12) Absatz 2 gilt nicht für Vorhaben, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, sowie für Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

§ 16
Bodenordnung

(1) Wird im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet eine Umlegung eingeleitet, so entfällt die Eintragung eines Umlegungsvermerks.

(2) Wird im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet eine Umlegung durchgeführt, so findet § 58 des Bundesbaugesetzes über die Verteilung nach dem Verhältnis der Flächen keine Anwendung. Für die Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 2, § 59 Abs. 3 und § 60 Satz 1 des Bundesbaugesetzes gilt § 23 entsprechend. Bei der Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 3 und 4, § 59 Abs. 4 und § 60 Satz 2 des Bun-

desbaugesetzes sind die Wertänderungen zu berücksichtigen, die durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets eintreten.

(3) § 59 des Bundesbaugesetzes ist mit der Maßgabe anzuwenden, daß anstelle von Grundstücken, die in § 59 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Rechte zugeteilt werden können, wenn in diesen Rechtsformen Eigentum für eine größere Zahl von Beteiligten erhalten werden kann und es mit dem Sanierungszweck vereinbar ist. Wer Eigentum in diesen Rechtsformen ablehnt, ist mit Geld abzufinden.

(4) Wird von einem Grundstückseigentümer, der im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet eigengenutzten Wohn- oder Geschäftsraum aufgeben muß und im Umlegungsverfahren kein Grundstück erhält, beantragt, daß für ihn als Abfindung im Umlegungsverfahren eines der in § 59 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Rechte vorgesehen wird, so soll dem entsprochen werden, sofern dies in der Umlegung möglich und mit dem Sanierungszweck vereinbar ist.

(5) Im Umlegungsplan sind die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen zu bezeichnen, die bei der Durchführung der Sanierung ganz oder teilweise beseitigt werden müssen. Die Eigentümer haben die Beseitigung zu dulden, wenn die Gemeinde sie zum Vollzug des Umlegungsplans durchführt.

§ 17

Vorkaufsrecht

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht bei dem Kauf von unbebauten und bebauten Grundstücken zu. § 24 Abs. 2 bis 5, §§ 27 und 28 des Bundesbaugesetzes sind anzuwenden.

(2) Die Gemeinde kann das ihr nach Absatz 1 zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines Sanierungsträgers auch in anderen als den in § 27 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Fällen ausüben.

§ 18

Gemeindliches Grunderwerbsrecht

(1) Wird für die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks die Genehmigung nach § 15 versagt, so kann die Gemeinde innerhalb einer Frist von einem Monat nach Unanfechtbarkeit der Entscheidung über den Genehmigungsantrag dem Eigentümer mitteilen, daß sie den Erwerb des Grundstücks in Betracht zieht. Entsprechendes gilt, wenn sich die ergangene Entscheidung über den Genehmigungsantrag vor Unanfechtbarkeit erledigt hat; in diesem Fall kann die Gemeinde innerhalb einer Frist von einem Monat, nachdem sie von der Erledigung Kenntnis erhalten hat, dem Eigentümer mitteilen, daß sie den Erwerb des Grundstücks in Betracht zieht. Die Gemeinde hat nach der Mitteilung unverzüglich ein Gutachten des Gutachterausschusses über den Wert des Grundstücks einzuholen, sofern sie nicht ein bereits vorliegendes Gutachten als ausreichend erachtet. Die Vorschriften des § 23 sind anzuwenden.

(2) Vor der Ausübung des Grunderwerbsrechts hat die Gemeinde den Eigentümer zu einem Erörterungstermin zu laden. In der Ladung ist der Eigentümer auf die Möglichkeit der Abwendung des Grunderwerbsrechts nach Absatz 3 hinzuweisen. Die Ladung ist zuzustellen. Die Ladungsfrist beträgt einen Monat. Kommt in dem Erörterungstermin eine Einigung nicht zustande, so kann die Gemeinde innerhalb von sechs Monaten nach Mitteilung gemäß Absatz 1 dem Eigentümer erklären, daß sie das Grundstück zu dem nach § 23 maßgebenden Wert erwirbt; in dem Bescheid ist als Entgelt der vom Gutachterausschuß ermittelte Wert des Grundstücks festzusetzen, abzüglich der nach Absatz 9 bestehenbleibenden Belastungen. Das Grunderwerbsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn der Erwerb des Grundstücks zur Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Nach Ausübung des Grunderwerbsrechts ist auf Ersuchen der Gemeinde zur Sicherung ihrer Ansprüche eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen.

(3) Ist der Eigentümer in der Lage, die sein Grundstück betreffenden Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, so kann er die Ausübung des Grunderwerbsrechts dadurch abwenden, daß er der Gemeinde gegenüber spätestens innerhalb eines Monats nach der Zustellung des Bescheids schriftlich erklärt, daß er die Sanierung selbst durchführen will, und glaubhaft macht, daß er sie innerhalb angemessener Frist abschließen kann (Abwendung). Auf Antrag des Eigentümers hat die Gemeinde die Frist für die Glaubhaftmachung angemessen zu verlängern; die Verlängerung kann mehrfach erfolgen.

(4) Wegen anderer durch den Erwerb des Grundstücks eintretender Vermögensnachteile ist auf Antrag des Betroffenen eine Entschädigung entsprechend der Regelung des § 96 des Bundesbaugesetzes von der Gemeinde zu gewähren. Kommt eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde.

(5) Wird die Erklärung der Gemeinde nach Absatz 2 Satz 5 durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten, so hat das Gericht, wenn einer der Beteiligten dies beantragt, vorab zu entscheiden, ob das Grunderwerbsrecht durch die Gemeinde ausgeübt werden durfte.

(6) Das Eigentum an dem Grundstück geht auf die Gemeinde über, wenn der Bescheid nach Absatz 2 unanfechtbar geworden oder durch Urteil nach Absatz 5 rechtskräftig festgestellt worden ist, daß von der Gemeinde das Grunderwerbsrecht ausgeübt werden durfte, und der Übergang des Eigentums in das Grundbuch eingetragen worden ist. Die Eintragung erfolgt auf Ersuchen der Gemeinde.

(7) Einigen sich die Beteiligten nur über den Übergang des Eigentums an dem Grundstück, jedoch nicht über die Höhe des Entgelts, so ist über die Einigung eine notarielle Urkunde aufzunehmen, in der zugleich die Auflassung zu erklären ist. Nach der Beurkundung hat die Gemeinde unverzüglich durch Bescheid das Entgelt festzusetzen.

(8) Die Gemeinde hat unverzüglich nach der Unanfechtbarkeit des in Absatz 2 genannten Bescheids

oder der Rechtskraft des Urteils nach Absatz 5 das in dem Bescheid festgesetzte Entgelt zu zahlen oder unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme zu hinterlegen, wenn dies statthaft ist. Im Falle der Einigung nach Absatz 7 hat die Gemeinde unverzüglich das in dem Bescheid nach Absatz 7 Satz 2 festgesetzte Entgelt zu zahlen.

(9) Mit dem Übergang des Eigentums erlöschen an dem Grundstück bestehende Vorkaufsrechte und sonstige Rechte zum Erwerb des Grundstücks; § 28 des Bundesbaugesetzes über die Entschädigung für ältere Erwerbsrechte gilt sinngemäß. Andere Rechte an dem Grundstück werden durch den Eigentumsübergang nicht berührt. Die Gemeinde tritt an die Stelle des Eigentümers für die an dem Grundstück bestehenden persönlichen Rechte, die zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigen oder die den Eigentümer in der Benutzung beschränken. Haftet bei einem an dem Grundstück bestehenden Grundpfandrecht der bisherige Eigentümer zugleich persönlich, so übernimmt die Gemeinde an seiner Stelle die Schuld bis zur Höhe des Grundpfandrechts, jedoch nicht über den Verkehrswert des Grundstücks hinaus.

(10) Die Gemeinde kann das Grunderwerbsrecht auch zugunsten eines Sanierungsträgers ausüben. Die Gemeinde haftet für die Verpflichtungen aus der Ausübung des Grunderwerbsrechts neben dem Sanierungsträger als Gesamtschuldnerin.

§ 19

Abbruchgebot

(1) Muß bei der Durchführung der Sanierung ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ganz oder teilweise beseitigt werden und ist die alsbaldige Beseitigung notwendig, so kann die Gemeinde nach Inkrafttreten des Bebauungsplans den Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten durch Bescheid verpflichten, die Beseitigung zu dulden, wenn das Gebäude oder die sonstige bauliche Anlage

1. den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht und eine Anpassung nach § 20 Abs. 1 Nr. 2 ausscheidet oder
2. wegen der schlechten Beschaffenheit nicht mehr modernisiert werden kann.

Diejenigen, für welche ein Recht an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung gesichert ist, das nicht zur Nutzung berechtigt, sollen von dem Bescheid benachrichtigt werden, wenn sie von der Beseitigung betroffen werden.

(2) Der Bescheid darf bei Wohnraum nur ergehen, wenn im Zeitpunkt der Beseitigung angemessener Ersatzwohnraum für die Bewohner unter zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Bei Raum, der überwiegend gewerblichen oder beruflichen Zwecken dient (Geschäftsraum), hat die Gemeinde vor Erlaß des Bescheids mit dem Inhaber die Möglichkeit einer anderweitigen Unterbringung zu erörtern; strebt der Geschäftsrauminhaber eine anderweitige Unterbringung an, so soll der Bescheid nur ergehen, wenn im Zeitpunkt der Beseitigung anderer geeigneter Geschäftsraum unter zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

(3) Entstehen dem Eigentümer durch die Beseitigung Vermögensnachteile, so hat die Gemeinde ihm eine angemessene Entschädigung zu leisten. Die Vorschriften des Zweiten Abschnitts des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes gelten entsprechend. Kommt über die Höhe der Entschädigung eine Einigung nicht zustande, so entscheidet darüber die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

(4) Der Eigentümer kann anstelle der Entschädigung nach Absatz 3 von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf das Abbruchgebot wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums gelten die Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes entsprechend.

(5) Soweit sonstigen Nutzungsberechtigten durch das Abbruchgebot Vermögensnachteile entstehen, ist eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. § 30 findet entsprechende Anwendung.

§ 20

Baugebot

(1) Die Gemeinde kann verlangen, daß der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks innerhalb einer näher zu bestimmenden angemessenen Frist

1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut,
2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anpaßt,

wenn die alsbaldige Bebauung oder Anpassung zur Durchführung der Sanierung erforderlich ist (Baugebot). § 59 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes findet keine Anwendung. Der Eigentümer kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn er glaubhaft macht, daß eine tragbare Finanzierung nicht zu ermöglichen ist. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.

(2) Das Baugebot kann bei einem zusammenhängenden Bauvorhaben zur Erleichterung oder Beschleunigung der Sanierung auch an mehrere Eigentümer als Gebot ergehen, das Bauvorhaben gemeinschaftlich oder in Abstimmung untereinander durchzuführen.

(3) Erfüllt ein Eigentümer die Verpflichtung nach den Absätzen 1 und 2 nicht, so kann die Gemeinde die Enteignung des Grundstücks zu ihren Gunsten oder zugunsten eines Bauwilligen verlangen, der glaubhaft macht, daß er das Grundstück innerhalb angemessener Frist bebauen wird.

§ 21

Modernisierungsgebot

(1) Weist ein Gebäude, das bei der Durchführung der Sanierung nicht beseitigt werden muß, nach seiner inneren oder äußeren Beschaffenheit Mängel auf, deren Behebung zur Erreichung des Sanierungszwecks erforderlich und durch Modernisierung des Gebäudes möglich ist, so soll die Gemeinde mit dem Eigentümer erörtern, wie diese Mängel zu beheben sind.

(2) Mängel im Sinne des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn das Gebäude nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

(3) Ist der Eigentümer nicht bereit, die Mängel zu beheben, so kann die Gemeinde anordnen, daß er bestimmte Maßnahmen innerhalb angemessener Frist durchzuführen hat, wenn die alsbaldige Modernisierung zur Erreichung des Sanierungszwecks erforderlich ist. Die Gemeinde darf keine höheren Anforderungen stellen, als sie bei entsprechenden Neubauten in den Vorschriften des Bauordnungsrechts und anderen gleichartigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere im Gewerberecht, allgemein gestellt werden.

(4) Kommt der Eigentümer der Anordnung der Gemeinde nicht nach, so kann diese die Modernisierungsmaßnahmen im Wege der Ersatzvornahme nach Maßgabe der landesrechtlichen Vorschriften selbst durchführen oder durch einen Dritten durchführen lassen.

(5) Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte haben die Durchführung der Maßnahmen zu dulden.

(6) Die Befugnis der zuständigen Behörden, auf Grund anderer Rechtsvorschriften, insbesondere zur Abwehr von Gefahren, Maßnahmen anzuordnen, bleibt unberührt.

§ 22

Besondere Vorschriften über die Enteignung

(1) Zwingende städtebauliche Gründe im Sinne des § 88 des Bundesbaugesetzes sind gegeben, wenn ein im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenes Grundstück zugunsten der Gemeinde enteignet werden soll. Ein Angebot ist hinsichtlich des Kaufpreises als angemessen anzusehen, wenn es dem nach § 23 bemessenen Wert des Grundstücks entspricht. § 89 des Bundesbaugesetzes ist im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden.

(2) Das Enteignungsverfahren zugunsten der Gemeinde kann bereits eingeleitet werden, wenn

1. der Entwurf des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes ausgelegt ist und
2. mit den Beteiligten die von ihnen gegen den Entwurf des Bebauungsplans fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen und die Möglichkeit eines freihändigen Erwerbs des Grundstücks zu angemessenen Bedingungen erörtert worden sind. Die Erörterung der Bedenken und Anregungen sowie der Möglichkeit eines freihändigen Erwerbs kann in demselben Termin erfolgen.

Das Verfahren ist so zu fördern, daß der Enteignungsbeschluß ergehen kann, sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist. Nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans ist für eine vorzeitige Besitzeinweisung eine erneute mündliche Verhandlung nicht erforderlich.

(3) Wenn der Betroffene damit einverstanden ist, kann die Entschädigung auch gewährt werden in Form von

1. Miteigentum an einem Grundstück, grundstücksgleichen Rechten oder Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder
2. sonstigen dinglichen Rechten oder
3. Immobilienfondsanteilen.

§ 100 des Bundesbaugesetzes ist mit der Maßgabe anzuwenden, daß die Entschädigung statt in Ersatzland in grundstücksgleichen Rechten festgesetzt werden kann, soweit diese Rechte der Art nach ebenso zur Sicherung der Berufs- oder Erwerbstätigkeit des Berechtigten oder zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben geeignet sind; wer die Entschädigung in solchen Rechten ablehnt, ist mit Geld oder, wenn er damit einverstanden ist, mit einem sonstigen der in Satz 1 bezeichneten Rechte abzufinden.

(4) Enteignungsverfahren im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet können miteinander verbunden werden. Sie sind zu verbinden, wenn die Gemeinde es beantragt.

(5) Auf Antrag hat die Enteignungsbehörde vorab über den Übergang oder die Belastung des Eigentums an dem zu enteignenden Grundstück oder über die sonstige durch die Enteignung zu bewirkende Rechtsänderung zu entscheiden. In diesem Fall hat die Enteignungsbehörde anzuordnen, daß dem Berechtigten eine Vorauszahlung in Höhe der zu erwartenden Entschädigung zu leisten ist.

(6) Ist eine Teileinigung (§ 111 des Bundesbaugesetzes) beurkundet worden, so ist auf Antrag der Gemeinde die Ausführungsanordnung nach § 117 des Bundesbaugesetzes zu erlassen, wenn die Gemeinde den zwischen den Beteiligten unstreitigen Entschädigungsbetrag gezahlt oder in zulässiger Weise unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme hinterlegt hat.

(7) Soweit die Enteignung zugunsten der Gemeinde zulässig ist, kann sie auch zugunsten eines Sanierungsträgers erfolgen.

(8) Die Zulässigkeit einer Enteignung wird durch die Vorschriften der §§ 18 bis 21 nicht berührt.

§ 23

Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen

(1) Sind auf Grund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes oder dieses Gesetzes Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, so werden die Vorschriften des Dritten bis Fünften Teils des Bundesbaugesetzes

angewandt, soweit dieses Gesetz nichts Besonderes bestimmt; dies gilt insbesondere für Entschädigungen nach § 95 oder § 96 des Bundesbaugesetzes für einen eintretenden Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile sowie für die Entschädigung in Land nach § 100 des Bundesbaugesetzes.

(2) Bei der Bemessung der Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach Absatz 1 werden jedoch Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.

(3) Der Gutachterausschuß hat auf Antrag ein Gutachten über die nach den Absätzen 1 und 2 maßgebenden Grundstückswerte einschließlich der Werte land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zu erstatten.

(4) Bei der Bemessung von Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen auf Grund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, bleibt eine Vereinbarung insoweit unberücksichtigt, als sie von den üblichen Vereinbarungen in vergleichbaren Gebieten, die nicht förmlich festgelegte Sanierungsgebiete sind, auffällig abweicht und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß sie getroffen worden ist, um eine Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung zu erlangen.

§ 24

Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen

(1) Stehen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Anlagen der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser oder Wärme, Anlagen der Abwasserwirtschaft oder Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost infolge der Durchführung der Sanierung nicht mehr zur Verfügung und sind besondere Aufwendungen erforderlich, die über das bei ordnungsgemäßer Wirtschaft erforderliche Maß hinausgehen, zum Beispiel der Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen, so hat die Gemeinde dem Träger der Aufgabe die ihm dadurch entstehenden Kosten zu erstatten. Vorteile und Nachteile, die dem Träger der Aufgabe im Zusammenhang damit entstehen, sind auszugleichen.

(2) Kommt eine Einigung über die Höhe des Erstattungsbetrags nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören. Die Entscheidung kann nur durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach dem Neunten Teil des Bundesbaugesetzes angefochten werden.

§ 25

Veräußerungspflicht der Gemeinde

(1) Die Gemeinde ist verpflichtet, Grundstücke, die sie nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets zur Durchführung der Sanierung freihändig oder nach den Vorschriften dieses Gesetzes oder des Bundesbaugesetzes ohne Hergabe von entsprechendem Austauschland, Ersatzland oder Begründung von Rechten der in § 22 Abs. 3 Nr. 1 bezeichneten Art erworben hat, an die in Absatz 2 bezeichneten Personen nach Maßgabe der Absätze 3 bis 8 zu veräußern oder ihnen andere Rechte zu verschaffen. Von dieser Verpflichtung sind Flächen ausgenommen, die als Grundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen in einem Bebauungsplan festgesetzt sind oder als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden.

(2) Bei der Erfüllung der Verpflichtung nach Absatz 1 sind solche Personen zu berücksichtigen, die zur Durchführung der Sanierung Grundstücke übereignet oder durch ein Umlegungs- oder Enteignungsverfahren verloren haben, soweit sie nicht bereits Grundstücke oder Rechte der in § 22 Abs. 3 Nr. 1 bezeichneten Art oder Immobilienfondsanteile als Ersatz erhalten haben. Dabei sind vorrangig zu berücksichtigen

1. die früheren Eigentümer, die kein sonstiges Grundeigentum oder nur Grundeigentum in geringem Umfang haben,
2. die früheren Eigentümer, die im Sanierungsgebiet eigengenutzten Wohn- oder Geschäftsraum verloren haben.

Die Gemeinde soll die Veräußerung nach Möglichkeit vor einer Bebauung an Bauwillige vornehmen, die glaubhaft machen, daß sie die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebauen werden. Zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung festgesetzte Grundstücke sind Land- oder Forstwirten anzubieten, die zur Durchführung der Sanierung Grundstücke übereignet haben oder abgeben mußten. Die Gemeinde soll die übrigen Grundstücke unter Beachtung des Sanierungszwecks und unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung veräußern.

(3) Die Gemeinde hat ihre Verpflichtung nach den Absätzen 1 und 2 gegenüber den zu berücksichtigenden Personen in der Weise zu erfüllen, daß sie

1. ihnen Eigentum an den Grundstücken überträgt oder ihnen einen Anspruch auf Erwerb von Grundstücken verschafft oder
2. für sie Rechte der in § 22 Abs. 3 Nr. 1 bezeichneten Art an den Grundstücken begründet oder ihnen einen Anspruch auf Erwerb solcher Rechte verschafft oder
3. das Eigentum auf eine juristische Person überträgt, an der sie als Gesellschafter oder Mitglieder überwiegend beteiligt sind, oder
4. das Eigentum auf einen Immobilienfonds im Sinne des Absatzes 5 mit der Maßgabe überträgt, daß dieser ihnen Anteile anbietet.

Die Gemeinde soll die Rechtsform wählen, in der entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans der Sanierungszweck sachdienlich und wirtschaftlich erreicht werden kann; soweit es in diesem Rahmen möglich ist und die zu berücksichtigenden Personen es wünschen, soll Rechten nach Nummern 1 und 2 der Vorzug vor Rechten nach Nummern 3 und 4 gegeben werden.

(4) Die Verpflichtung nach Absatz 1 und Absatz 2 Satz 1 bis 4 beschränkt sich auf die Veräußerung eines Grundstücks mit dem Bodenwert oder die Verschaffung eines Rechts mit dem Wert, den das hergegebene Grundstück in Anwendung des § 23 hatte.

(5) Als Immobilienfonds kommen in Betracht:

1. Kapitalanlagegesellschaften (§ 1 Abs. 1 des Gesetzes über Kapitalanlagegesellschaften in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Januar 1970 [Bundesgesetzbl. I S. 127]) mit Grundstücks-Sondervermögen aus inländischen Grundstücken.
2. sonstige Immobilienfonds mit Vermögen aus inländischen Grundstücken, wenn die von der Landesregierung bestimmte Behörde den Immobilienfonds für diese Sanierung als zur Erfüllung der Verpflichtung nach den Absätzen 1 und 2 für geeignet erklärt hat. Ein Immobilienfonds darf nur dann für geeignet erklärt werden, wenn angenommen werden kann, daß die Belange der Anteilinhaber ausreichend gewahrt werden und eine ordnungsmäßige Verwaltung des Vermögens gewährleistet ist. Zur ordnungsmäßigen Verwaltung gehört insbesondere auch, daß vor Ausweisung eines Ertrags ausreichende Rückstellungen zur Deckung der Instandhaltungs- und Erneuerungskosten gebildet werden.

(6) Das Grundstück oder das Recht ist zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt. Der Gutachterausschuß hat auf Antrag ein Gutachten über diesen Verkehrswert zu erstatten.

(7) Die Gemeinde hat bei der Veräußerung nach Absatz 2 Satz 1 bis 4 den Teil des Kaufpreises, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Werts des Grundstücks entspricht, auf Verlangen des Käufers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern ihm nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Die Vorschrift des § 41 Abs. 8 Satz 3 ist anzuwenden.

(8) Ist es zur Erreichung des Sanierungszwecks erforderlich, ein Grundstück anderen als den nach Absatz 2 Satz 1 bis 4 zu berücksichtigenden Personen anzubieten, so hat die Gemeinde, soweit sie dadurch ihre Verpflichtung nach den Absätzen 1 und 2 ihnen gegenüber nicht erfüllen kann, im Rahmen ihrer Möglichkeiten dafür Sorge zu tragen, daß den zu berücksichtigenden Personen Grundstücke oder Rechte außerhalb des Sanierungsgebiets nach Maßgabe des Absatzes 3 angeboten werden.

Vierter Abschnitt
Miet- und Pachtverhältnisse

§ 26
Beendigung von Mietverhältnissen

Muß bei der Durchführung der Sanierung ein Gebäude oder eine sonstige Anlage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ganz oder teilweise beseitigt werden und ist die alsbaldige Beseitigung beabsichtigt, so ist bei Anwendung der §§ 556 a, 556 b und 556 c des Bürgerlichen Gesetzbuchs auch das öffentliche Interesse an der alsbaldigen Durchführung der Sanierung zu berücksichtigen, wenn angemessener Ersatzwohnraum für den Mieter und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung gestellt wird.

§ 27
Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen

(1) Muß bei der Durchführung der Sanierung ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ganz oder teilweise beseitigt werden und ist die alsbaldige Beseitigung beabsichtigt, so kann die Gemeinde auf Antrag des Eigentümers oder im Hinblick auf ein Abbruchgebot Miet- oder Pachtverhältnisse, die der Beseitigung entgegenstehen, mit einer Frist von mindestens sechs Monaten, bei einem land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstück nur zum Schluß eines Pachtjahres aufheben. Die Aufhebung ist nur zulässig, wenn das Rechtsverhältnis bis zum Ablauf der Frist nicht vertragsmäßig endigt oder, falls der Eigentümer den Antrag gestellt hat, nicht von ihm durch Kündigung beendigt werden kann.

(2) Die Gemeinde darf ein Mietverhältnis über Wohnraum nur aufheben, wenn im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses angemessener Ersatzwohnraum für den Mieter und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

(3) Vor Aufhebung eines Miet- oder Pachtverhältnisses über Geschäftsraum hat die Gemeinde, insbesondere im Hinblick auf ihre Entschädigungsverpflichtung nach § 30, mit dem Mieter oder Pächter die Möglichkeit einer anderweitigen Unterbringung zu erörtern. Strebt der Mieter oder Pächter eine anderweitige Unterbringung an, so soll die Gemeinde das Miet- oder Pachtverhältnis nur aufheben, wenn im Zeitpunkt der Beendigung des Miet- oder Pachtverhältnisses anderer geeigneter Geschäftsraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

(4) Wird die Erwerbsgrundlage eines Mieters oder Pächters von Geschäftsraum im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet infolge der Durchführung der Sanierung wesentlich beeinträchtigt und ist ihm deshalb die Fortsetzung des Miet- oder Pachtverhältnisses nicht mehr zuzumuten, so kann die Gemeinde auf Antrag des Mieters oder Pächters das Miet- oder Pachtverhältnis mit einer Frist von mindestens sechs Monaten aufheben. Die Aufhebung ist nur zulässig, wenn das Miet- oder Pachtverhältnis nicht innerhalb einer für den Mieter oder Pächter zumutbaren Frist vertragsmäßig endigt oder durch Kündigung beendigt werden kann.

(5) Ist ein Miet- oder Pachtverhältnis durch Aufhebung beendigt worden, so kann die Gemeinde die Räumung mit den Mitteln des Verwaltungszwanges vollziehen.

(6) Die Zulässigkeit einer Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen im Rahmen der Umlegung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes oder

eine Enteignung von Miet- oder Pachtverhältnisssen nach dem Fünften Teil des Bundesbaugesetzes wird durch die Möglichkeit, Miet- oder Pachtverhältnisse nach den Absätzen 1 bis 4 aufzuheben, nicht berührt.

(7) Die Absätze 1 bis 6 gelten entsprechend für andere schuldrechtliche Vertragsverhältnisse, die zum Gebrauch oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils oder einer sonstigen baulichen Anlage berechtigen.

§ 28

Beendigung oder Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen bei Modernisierungsmaßnahmen

Die §§ 26 und 27 gelten entsprechend, soweit im Zusammenhang mit der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen nach § 21 oder von Maßnahmen nach § 43 Abs. 3 Satz 2 die Fortsetzung eines Miet- oder Pachtverhältnisses nicht in Betracht kommt.

§ 29

Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke

(1) Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans für ein unbebautes Grundstück im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet eine andere Nutzung vorgesehen und ist die alsbaldige Änderung der Nutzung beabsichtigt, so kann die Gemeinde auf Antrag des Eigentümers Miet- oder Pachtverhältnisse aufheben, die sich auf das Grundstück beziehen und der neuen Nutzung entgegenstehen.

(2) Auf die Aufhebung sind die Vorschriften des § 27 Abs. 1 und Abs. 5 bis 7 sinngemäß anzuwenden.

§ 30

Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen

(1) Ist ein Rechtsverhältnis auf Grund des § 27, § 28 oder § 29 aufgehoben worden, so ist den Betroffenen insoweit eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten, als ihnen durch die vorzeitige Beendigung des Rechtsverhältnisses Vermögensnachteile entstehen. Die Vorschriften des Zweiten Abschnitts des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes gelten entsprechend.

(2) Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. Kommt eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

(3) Wird ein Pachtvertrag über kleingärtnerisch genutztes Land nach § 27 oder § 29 aufgehoben, so ist die Gemeinde außer zur Entschädigung nach Absatz 1 auch zur Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland verpflichtet. Bei der Entschädigung in Geld ist die Bereitstellung oder Beschaffung des Ersatzlandes angemessen zu berücksichtigen. Die höhere Verwaltungsbehörde kann die Gemeinde von der Verpflichtung zur Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland befreien, wenn die Gemeinde nachweist, daß sie zur Erfüllung außerstande ist.

§ 31

Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnisssen

Die Gemeinde kann auf Antrag des Mieters oder Pächters ein Miet- oder Pachtverhältnis über Wohn- oder Geschäftsraum im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet verlängern, soweit dies zur Verwirklichung des Sozialplans erforderlich ist.

§ 32

Mieterhöhung bei Modernisierungsmaßnahmen

(1) Sind bei Wohngebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet auf Grund eines Modernisierungsgebots oder auf Grund einer Vereinbarung zur Vermeidung eines Modernisierungsgebots Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen und ist dadurch der Gebrauchswert des Wohnraums erhöht oder sind die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessert worden, so kann der Vermieter dem Mieter gegenüber schriftlich erklären, daß das Entgelt für die Überlassung der Wohnung um einen angemessenen Betrag erhöht wird.

(2) Angemessen ist der Betrag im Jahr, der 10 vom Hundert der für die Modernisierung vom Eigentümer aufgewendeten, anteilig auf die Wohnung entfallenden Kosten nicht überschreitet. Dabei sind Kosten nicht zu berücksichtigen, die das Dreifache der Jahresmieten der modernisierten Wohnungen des Gebäudes überschreiten; maßgebend sind die Jahresmieten, die bei Beendigung der Modernisierung zu entrichten sind.

(3) Die Erklärung des Vermieters ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung der Miete auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und erläutert wird. Die Erklärung hat die Wirkung, daß von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an das erhöhte Entgelt an die Stelle des bisher zu entrichtenden Entgelts tritt; wird die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben, so tritt diese Wirkung erst von dem Ersten des übernächsten Monats an ein.

(4) Der Mieter ist, wenn der Vermieter eine Mieterhöhung nach Absatz 1 verlangt, berechtigt, das Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats, von dem an die Miete erhöht werden soll, für den Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Fünfter Abschnitt
Sanierungsträger und andere Beauftragte

§ 33

Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde

(1) Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung obliegen, eines geeigneten Beauftragten bedienen. Sie darf jedoch die Aufgabe,

1. Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, die der Gemeinde nach § 13 obliegen,

2. Grundstücke oder Rechte an ihnen zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im Auftrag der Gemeinde zu erwerben,
3. Sanierungsförderungsmittel, die die Gemeinde zur Verfügung stellt oder die ihr gewährt werden, oder sonstige der Sanierung dienende Mittel zu bewirtschaften,

nur einem Unternehmen übertragen, dem die zuständige Behörde nach § 34 bestätigt hat, daß es die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgaben als Sanierungsträger erfüllt.

(2) Die Gemeinde soll die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Aufgaben eines für eigene Rechnung tätigen Sanierungsträgers nicht demselben Unternehmen oder einem rechtlich oder wirtschaftlich von ihm abhängigen Unternehmen übertragen.

(3) Ein Auftrag zur Erfüllung von Aufgaben bei der Vorbereitung der Sanierung kann bereits vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets erteilt werden.

(4) Hoheitliche Befugnisse darf die Gemeinde nicht übertragen.

§ 34

Voraussetzungen für die Bestätigung als Sanierungsträger

(1) Eine Bestätigung für die Übernahme der Aufgaben als Sanierungsträger darf nur ausgesprochen werden für

1. ein als Organ der staatlichen Wohnungspolitik nach § 28 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes vom 29. Februar 1940 (Reichsgesetzbl. I S. 437), zuletzt geändert durch das Erste Gesetz zur Reform des Strafrechts vom 25. Juni 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 645), anerkanntes Unternehmen,
2. ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes,
3. ein gemeinnütziges Siedlungsunternehmen im Sinne des § 1 des Reichssiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 (Reichsgesetzbl. I S. 1429), zuletzt geändert durch das Steueränderungsgesetz vom 23. Dezember 1966 (Bundesgesetzbl. I S. 702),
4. ein freies Wohnungsunternehmen, sofern es nicht selbst als Bauunternehmen tätig oder von einem Bauunternehmen abhängig ist,
5. ein anderes Unternehmen, sofern es nicht selbst als Bauunternehmen tätig oder von einem Bauunternehmen abhängig ist.

(2) Voraussetzung für die Bestätigung ist, daß

1. das Unternehmen nach seiner Geschäftstätigkeit und seinen wirtschaftlichen Verhältnissen geeignet und in der Lage ist, die Aufgaben eines Sanierungsträgers ordnungsgemäß zu erfüllen,
2. das Unternehmen, sofern es nicht bereits kraft Gesetzes einer jährlichen Prüfung seiner Geschäftstätigkeit und seiner wirtschaftlichen Verhältnisse unterliegt, sich einer derartigen Prüfung unterworfen hat oder unterwirft,
3. die zur Vertretung berufenen Personen sowie die leitenden Angestellten die erforderliche geschäftliche Zuverlässigkeit besitzen.

(3) Für ein Unternehmen, das nicht bereits kraft Gesetzes einer Prüfung unterliegt, ist in der Bestätigung der Gegenstand der Prüfung zu bestimmen; die Auswahl des Trägers der Prüfung bedarf der Genehmigung der für die Bestätigung zuständigen Behörde.

(4) Die Bestätigung kann allgemein oder nach Anhörung der Gemeinde für den einzelnen Fall ausgesprochen werden. Die allgemeine Bestätigung kann sachlich oder räumlich begrenzt oder befristet werden. Die von der Behörde eines Landes ausgesprochene allgemeine Bestätigung gilt nicht für das Gebiet eines anderen Landes. Die Bestätigung ist zu widerrufen, wenn die Voraussetzungen nach Absatz 1 oder 2 nicht mehr vorliegen.

(5) Die Bestätigung wird durch die nach Landesrecht zuständige Behörde ausgesprochen, bei einem Organ der staatlichen Wohnungspolitik durch die für die Anerkennung zuständige Behörde.

§ 35

Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger

(1) Der Sanierungsträger erfüllt die ihm von der Gemeinde übertragenen Aufgaben nach § 33 Abs. 1 Nr. 1 oder 2 im eigenen Namen für Rechnung der Gemeinde als deren Treuhänder oder im eigenen Namen für eigene Rechnung. Die ihm von der Gemeinde übertragene Aufgabe nach § 33 Abs. 1 Nr. 3 erfüllt er im eigenen Namen für Rechnung der Gemeinde als deren Treuhänder. Bei der Erfüllung der Aufgaben sind die Vorschriften der Absätze 3 bis 7 und, soweit ihm die Aufgaben als Treuhänder der Gemeinde übertragen sind, außerdem die Vorschriften der §§ 36 und 37 anzuwenden.

(2) Die Gemeinde und der Sanierungsträger legen die Aufgaben, die Rechtsstellung, in der sie der Sanierungsträger zu erfüllen hat, eine von der Gemeinde hierfür zu entrichtende angemessene Vergütung und die Befugnis der Gemeinde zur Erteilung von Weisungen durch schriftlichen Vertrag fest. Der Vertrag bedarf nicht der Form des § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Er kann von jeder Seite nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

(3) Der Sanierungsträger hat der Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen.

(4) Bei der jährlichen Prüfung der Geschäftstätigkeit des Sanierungsträgers ist auch die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes und des mit der Gemeinde geschlossenen Vertrags zu prüfen. Der Prüfungsbericht ist der für die Bestätigung zuständigen Behörde und der Gemeinde vorzulegen.

(5) Der Sanierungsträger ist verpflichtet, die Grundstücke, die er nach Übertragung der Aufgabe zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erworben hat, nach Maßgabe des § 25 und unter Beachtung der Weisungen der Gemeinde zu veräußern. Er hat die Grundstücke, die er nicht veräußert hat, der Gemeinde anzugeben und auf ihr Verlangen an Dritte oder an sie zu veräußern. Bei der Veräußerung an Dritte ist § 25 Abs. 6 anzuwenden.

(6) Ist in dem von dem Erwerber an den Sanierungsträger entrichteten Kaufpreis ein Betrag ent-

halten, der nach § 41 Abs. 4 bis 6 vom Eigentümer zu tragen wäre, so hat der Sanierungsträger diesen Betrag an die Gemeinde abzuführen oder mit ihr zu verrechnen. Hat der Sanierungsträger diesen Teil des Kaufpreises nach Maßgabe des § 25 Abs. 7 in ein Tilgungsdarlehen umgewandelt, so hat er die Ansprüche aus dem Darlehen auf Verlangen entweder an die Gemeinde abzutreten und empfangene Zinsen und Tilgungen an sie abzuführen oder sie mit ihr zu verrechnen.

(7) Der Sanierungsträger hat für die Grundstücke, deren Eigentümer er bleibt, an die Gemeinde Ausgleichsbeträge nach § 41 zu entrichten.

(8) Der Vertrag, den die Gemeinde mit dem für eigene Rechnung tätigen Sanierungsträger geschlossen hat, erlischt mit der Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen des Sanierungsträgers. Die Gemeinde kann vom Konkursverwalter verlangen, ihr die im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke, die der Sanierungsträger nach Übertragung der Aufgaben zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erworben hat, gegen Erstattung der vom Sanierungsträger erbrachten Aufwendungen und Übernahme der von ihm eingegangenen Verbindlichkeiten zu übereignen. Der Konkursverwalter ist verpflichtet, der Gemeinde ein Verzeichnis dieser Grundstücke zu übergeben. Die Gemeinde kann ihren Anspruch nur binnen sechs Monaten nach Übergabe des Grundstücksverzeichnisses ausüben. Im übrigen haftet die Gemeinde den Gläubigern von Verbindlichkeiten aus der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen wie ein Bürge, soweit sie aus dem Vermögen des Sanierungsträgers im Konkursverfahren keine vollständige Befriedigung erlangt haben.

(9) Kündigt die Gemeinde im Falle der Eröffnung des Vergleichsverfahrens über das Vermögen des für eigene Rechnung tätigen Sanierungsträgers den Vertrag, so kann sie vom Sanierungsträger verlangen, ihr die im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke, die der Sanierungsträger nach Übertragung der Aufgaben zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erworben hat, gegen Erstattung der vom Sanierungsträger erbrachten Aufwendungen und Übernahme der von ihm eingegangenen Verbindlichkeiten zu übereignen. Die Vorschrift des § 64 Satz 2 der Vergleichsordnung ist insoweit nicht anzuwenden. Der Sanierungsträger ist verpflichtet, der Gemeinde ein Verzeichnis dieser Grundstücke zu übergeben. Die Vorschriften des Absatzes 8 Satz 4 und 5 gelten entsprechend.

§ 36

Treuhandvermögen

(1) Ist dem Sanierungsträger eine Aufgabe als Treuhänder der Gemeinde übertragen, so erfüllt er sie mit einem Treuhandvermögen in eigenem Namen für Rechnung der Gemeinde. Der Sanierungsträger erhält von der Gemeinde für den Rechtsverkehr eine Bescheinigung über die Übertragung der Aufgabe als Treuhänder. Er soll bei Erfüllung der Aufgabe seinem Namen einen das Treuhandverhältnis kennzeichnenden Zusatz hinzufügen.

(2) Der als Treuhänder tätige Sanierungsträger hat das in Erfüllung der Aufgabe gebildete Treuhandvermögen getrennt von anderem Vermögen zu verwalten.

(3) Zum Treuhandvermögen gehören die Mittel, die die Gemeinde dem Sanierungsträger zur Erfüllung der Aufgabe zur Verfügung stellt. Zu dem Treuhandvermögen gehört auch, was der Sanierungsträger mit Mitteln des Treuhandvermögens oder durch ein Rechtsgeschäft, das sich auf das Treuhandvermögen bezieht oder auf Grund eines zum Treuhandvermögen gehörenden Rechts oder als Ersatz für die Zerstörung, Beschädigung oder Entziehung eines zum Treuhandvermögen gehörenden Gegenstands erwirbt.

(4) Die Gemeinde gewährleistet die Erfüllung der Verbindlichkeiten, für die der Sanierungsträger mit dem Treuhandvermögen haftet. Mittel, welche der Sanierungsträger darlehnsweise von einem Dritten erhält, gehören nur dann zu dem Treuhandvermögen, wenn die Gemeinde der Darlehnsaufnahme schriftlich zugestimmt hat. Das gleiche gilt für eigene Mittel, die der Sanierungsträger einbringt.

(5) Grundstücke im Sanierungsgebiet, die der Sanierungsträger vor oder nach Übertragung der Aufgabe mit Mitteln, die nicht zum Treuhandvermögen gehören, oder unter Hergabe von eigenem Austauschland erworben hat, kann er mit Zustimmung der Gemeinde gegen Ersatz seiner Aufwendungen in das Treuhandvermögen überführen; er hat sie in das Treuhandvermögen zu überführen, wenn die Gemeinde es verlangt. Dabei sind als Grundstückswerte die Werte zu berücksichtigen, die sich in Anwendung des § 23 ergeben.

(6) Der als Treuhänder tätige Sanierungsträger hat der Gemeinde nach Beendigung seiner Tätigkeit Rechenschaft abzulegen. Er hat nach Beendigung seiner Tätigkeit das Treuhandvermögen, insbesondere die Grundstücke, die er nicht veräußert hat, auf die Gemeinde zu übertragen. Von der Übertragung ab haftet die Gemeinde anstelle des Sanierungsträgers für die noch bestehenden Verbindlichkeiten, für welche dieser mit dem Treuhandvermögen gehaftet hat.

(7) Der Sanierungsträger darf vor der Übertragung nach Absatz 6 die Grundstücke des Treuhandvermögens, die er unter Hergabe von entsprechendem nicht zum Treuhandvermögen gehörendem eigenem Austauschland, oder mindestens zwei Jahre, bevor ihm die Gemeinde einen mit der Sanierung zusammenhängenden Auftrag erteilt hat, erworben und in das Treuhandvermögen überführt hat, in sein eigenes Vermögen zurücküberführen. Sind die von ihm in das Treuhandvermögen überführten Grundstücke veräußert oder im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen zur Bildung neuer Grundstücke verwendet oder sind ihre Grenzen verändert worden, so kann der Sanierungsträger andere Grundstücke, die wertmäßig seinen in das Treuhandvermögen überführten Grundstücken entsprechen, in sein eigenes Vermögen zurücküberführen; er bedarf hierzu der Genehmigung der Gemeinde. Er hat dem Treuhandvermögen den Verkehrswert der Grundstücke zu erstatten, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt.

(8) Der Gutachterausschuß hat auf Antrag ein Gutachten über die Grundstückswerte nach Absatz 5 und Absatz 7 zu erstatten.

§ 37

Sicherung des Treuhandvermögens

(1) Der Sanierungsträger haftet Dritten mit dem Treuhandvermögen nicht für Verbindlichkeiten, die sich nicht auf das Treuhandvermögen beziehen.

(2) Wird in das Treuhandvermögen wegen einer Verbindlichkeit, für welche der Sanierungsträger nicht mit dem Treuhandvermögen haftet, die Zwangsvollstreckung betrieben, so kann die Gemeinde auf Grund des Treuhandverhältnisses gegen die Zwangsvollstreckung nach Maßgabe des § 771 der Zivilprozeßordnung Widerspruch, der Sanierungsträger unter entsprechender Anwendung des § 767 Abs. 1 der Zivilprozeßordnung Einwendungen geltend machen.

(3) Das Treuhandverhältnis erlischt mit der Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen des Sanierungsträgers. Das Treuhandvermögen gehört nicht zur Konkursmasse. Der Konkursverwalter hat das Treuhandvermögen auf die Gemeinde zu übertragen und bis zur Übertragung zu verwalten. Von der Übertragung ab haftet die Gemeinde anstelle des Sanierungsträgers für die Verbindlichkeiten, für welche dieser mit dem Treuhandvermögen gehaftet hat. Die mit der Eröffnung des Konkursverfahrens verbundenen Rechtsfolgen treten hinsichtlich dieser Verbindlichkeiten nicht ein. § 418 des Bürgerlichen Gesetzbuchs findet keine Anwendung.

Sechster Abschnitt
Finanzierung der Sanierung

§ 38

Kosten- und Finanzierungsübersicht

(1) Nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets und nach der Aufstellung des Entwurfs des Bebauungsplans hat die Gemeinde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Durchführung der Sanierung aufzustellen, sie mit den Kosten- und Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung berührt wird, abzustimmen und der höheren Verwaltungsbehörde vorzulegen.

(2) Die Gemeinde und die höhere Verwaltungsbehörde können von anderen Trägern öffentlicher Belange Auskunft über deren eigene Absichten im Sanierungsgebiet und ihre Kosten- und Finanzierungsvorstellungen verlangen. Die höhere Verwaltungsbehörde kann von der Gemeinde Ergänzungen oder Änderungen der Kosten- und Finanzierungsübersicht verlangen. Sie hat für ein wirtschaftlich sinnvolles Zusammenwirken der Gemeinde und der anderen Träger öffentlicher Belange bei der Durchführung ihrer Maßnahmen zu sorgen und die Gemeinde bei der Beschaffung von Förderungsmitteln eines öffentlichen Haushalts zu unterstützen.

(3) § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes bleibt unberührt.

§ 39

Einsatz von Sanierungsförderungsmitteln

(1) Mittel des Bundes, der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, die von ihnen zur Förderung der Sanierung bestimmt sind (Sanierungsförderungsmittel), sollen von den für die Bewilligung zuständigen Stellen zur Deckung der Kosten der Vorbereitung der Sanierung, der Kosten der Ordnungsmaßnahmen und der Kosten der Modernisierungsmaßnahmen eingesetzt werden. Sie können auch zur Deckung der Kosten des Erwerbs von Grundstücken eingesetzt werden sowie zur Deckung sonstiger Kosten der Sanierung, insbesondere auch der durch sie bedingten Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, wenn sonst der Sanierungszweck nicht erreicht werden könnte. Der Einsatz von Sanierungsförderungsmitteln für Neubauvorhaben und Ersatzbauten bestimmt sich nach § 45 Abs. 2 bis 5.

(2) Sanierungsförderungsmittel des Bundes, der Länder und anderer öffentlicher Haushalte sind der Gemeinde zuzuweisen, soweit sie Maßnahmen selbst durchführt oder zur Kostentragung verpflichtet ist. Zur Förderung sonstiger Maßnahmen bestimmte Sanierungsförderungsmittel eines anderen öffentlichen Haushalts sollen der Gemeinde zur Weiterbewilligung an den die Maßnahme Durchführenden gewährt werden, sofern die zuständige Landesbehörde nicht eine andere Stelle als Bewilligungsstelle bestimmt hat; die andere Stelle soll der Gemeinde vor einer Bewilligung Gelegenheit zur Stellungnahme geben.

(3) Sanierungsförderungsmittel können als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der Kosten oder zur Verbilligung von anderen Darlehen, die der Deckung der Kosten dienen, gewährt werden. Sie können als Darlehen auch zur Vor- oder Zwischenfinanzierung, als Zuschüsse auch zur Verbilligung von anderen Vor- oder Zwischenfinanzierungsdarlehen, zur Förderung von Modernisierungsmaßnahmen oder von Maßnahmen im Sinne des § 43 Abs. 3 Satz 2 auch als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der erhöhten laufenden Aufwendungen gewährt werden.

(4) Soweit eine andere Stelle als die Gemeinde Kosten für bestimmte durch die Sanierung bedingte oder mit ihr zusammenhängende Maßnahmen auf anderer rechtlicher Grundlage zu tragen verpflichtet ist oder aus anderen als Sanierungsförderungsmitteln trägt oder derartige Maßnahmen fördert, dürfen Sanierungsförderungsmittel mit Zustimmung der anderen Stelle zur Vor- oder Zwischenfinanzierung eingesetzt werden, wenn die Ersetzung durch die endgültigen Finanzierungs- oder Förderungsmittel zu erwarten ist.

(5) Sanierungsförderungsmittel können als Vorauszahlung gegeben werden unter Vorbehalt einer späteren Bestimmung, ob sie als Darlehen oder Zuschuß gewährt werden oder durch andere Finanzierungsmittel zu ersetzen oder zurückzuzahlen sind; die vorausgezahlten Mittel sind in der Vorauszahlungszeit zins- und tilgungsfrei.

§ 40

Kosten der Vorbereitung der Sanierung

(1) Zur Deckung der Kosten der Vorbereitung der Sanierung können Sanierungsförderungsmittel auch bereits vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets eingesetzt werden.

(2) Zu den Kosten der Vorbereitung der Sanierung gehören insbesondere die Kosten der vorbereitenden Untersuchungen, der Verhandlung mit den Beteiligten, der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets, der Erarbeitung des Sozialplans und der Ausarbeitung von Bauleitplänen.

(3) Sanierungsförderungsmittel können einer Gemeinde auch für Kosten gewährt werden, die ihr aus dem Erwerb von Grundstücken erwachsen, wenn der Erwerb der Sanierung dient.

§ 41

Kosten der Ordnungsmaßnahmen; Ausgleichsbeträge

(1) Die Kosten der Ordnungsmaßnahmen trägt die Gemeinde.

(2) Zu den Kosten der Ordnungsmaßnahmen gehören alle Kosten, die bei der Durchführung der in § 12 Abs. 1 Nr. 1 bezeichneten Ordnungsmaßnahmen entstehen, insbesondere auch

1. Entschädigungen, soweit durch sie kein bleibender Gegenwert erlangt worden ist,
2. Ausgaben für den Härteausgleich,
3. Kosten der Verwirklichung des Sozialplans, soweit sie bei der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen entstehen, insbesondere Kosten des Umzugs von Bewohnern und Betrieben.

(3) Zu den Kosten der Ordnungsmaßnahmen gehören nicht

1. die persönlichen und sachlichen Kosten der Gemeindeverwaltung,
2. die Erschließungskosten, die nach § 128 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes nicht zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören.

(4) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Werts seines Grundstücks entspricht. Eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer über einen höheren Ausgleichsbetrag ist zulässig.

(5) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Werts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Wert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre und dem Wert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt. Die Bebauung ist dabei nicht zu bewerten. Sind die Grundstücksgrenzen verändert worden, oder ist dem Eigentümer in einem Umlegungsverfahren oder in sonstiger Weise ein anderes Grundstück zugeteilt worden, so ist bei Anwendung der Sätze 1 und 2 der Unterschied zwischen dem Wert des bisherigen Grundstücks und dem des neuen Grundstücks festzustellen. Der Gutachterausschuß hat auf Antrag ein Gutachten über die Erhöhung des Grundstückswerts zu erstatten.

(6) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluß der Sanierung zu entrichten. Auf den Ausgleichsbetrag sind anzurechnen

1. die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Werterhöhungen des Grundstücks, die bereits bei einer Ausgleichsleistung in einem Umlegungsverfahren oder bei einer Entschädigung in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind,
2. die Werterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat,
3. die dem Eigentümer entstandenen Kosten der Ordnungsmaßnahmen.

(7) Ein Ausgleichsbetrag entfällt, soweit der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises bereits einen den Vorschriften der Absätze 4 bis 6 entsprechenden Betrag zulässigerweise entrichtet hat.

(8) Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach Zustellung des Bescheids fällig. Sie hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Sie soll den zur Finanzierung der Neubebauung oder Modernisierung erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung ihres Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfandrecht einräumen.

(9) Die Gemeinde kann von dem Eigentümer auf den nach den Absätzen 4 bis 6 zu entrichtenden Ausgleichsbetrag Vorauszahlungen verlangen, sobald die beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen auf dem Grundstück und die seine zweckentsprechende Nutzung beeinflussenden sonstigen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt sind und das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans genutzt wird. Die Vorschriften des Absatzes 8 gelten sinngemäß.

(10) Sind dem Eigentümer Kosten der Ordnungsmaßnahmen entstanden, so hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit sie über den nach den Absätzen 4 bis 6 ermittelten Ausgleichsbetrag hinausgehen.

§ 42

Ausgleichsbeträge des Veranlassers

(1) Beruhen die städtebaulichen Mißstände im Sinne des § 3 Abs. 3 Nr. 1 nicht nur unwesentlich auf Einwirkungen, die von einem Betrieb auf das Sanierungsgebiet ausgehen, und gewinnt der Betrieb aus der Durchführung der Sanierung einen Vorteil, so kann die Gemeinde ihn in Höhe des Vorteils zu einem Ausgleichsbetrag heranziehen. Als Vorteil gilt insbesondere die Werterhöhung des Betriebs oder die Ersparnis eigener Aufwendungen, die erforderlich geworden wären, um die Einwirkungen auszuschließen oder zu vermindern.

(2) Von einem im Sanierungsgebiet gelegenen Betrieb darf ein Ausgleichsbetrag nach Absatz 1 nur insoweit erhoben werden, als der Vorteil die durch die Sanierung bedingte Werterhöhung seiner im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke übersteigt.

(3) Für die Heranziehung gelten die Vorschriften des § 41 Abs. 6 Satz 1 und Absatz 8 entsprechend.

§ 43

Kosten der Modernisierungsmaßnahmen

(1) Hat die Gemeinde nach § 21 Abs. 3 angeordnet, daß der Eigentümer bestimmte Maßnahmen zur Modernisierung seines Gebäudes durchzuführen hat, so hat der Eigentümer die Kosten dieser Maßnahmen insoweit zu tragen, als er sie durch eigene oder fremde Mittel decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten aus Erträgen des Gebäudes aufbringen kann. Sind dem Eigentümer Kosten entstanden, die er nicht zu tragen hat, so hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit nicht eine andere Stelle einen Zuschuß zu ihrer Deckung gewährt. Dies gilt nicht, wenn der Eigentümer auf Grund anderer Rechtsvorschriften verpflichtet ist, die Kosten selbst zu tragen.

(2) Der von dem Eigentümer zu tragende Kostenanteil wird nach der Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Erträge ermittelt, die für das modernisierte Gebäude bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig erzielt werden können. Als nachhaltig erzielbar gelten für Wohnungen mindestens die Erträge, die sich auf Grund einer Mieterhöhung nach § 32 ergeben.

(3) Soweit nichts anderes vereinbart ist, gelten die Vorschriften der Absätze 1 und 2 entsprechend, wenn der Eigentümer sich gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichtet hat, bestimmte Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 21 durchzuführen. Hat der Eigentümer eines Gebäudes, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, sich gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichtet, neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen auch bestimmte Maßnahmen durchzuführen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen, so gelten auch für die Kosten dieser Maßnahmen die Vorschriften des Absatzes 1 und des Absatzes 2 Satz 1 entsprechend.

(4) Ein Zuschuß aus Sanierungsförderungsmitteln darf zur Deckung der Kosten der Modernisierung nur insoweit gewährt werden, als diese Kosten nicht von dem Eigentümer zu tragen sind.

§ 44

Sonstige Kosten der Sanierung

Zur anderweitigen Unterbringung eines von der Sanierung betroffenen gewerblichen Betriebs oder land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs können Sanierungsförderungsmittel eingesetzt werden, soweit eine Entschädigung und eine Förderung auf Grund anderer rechtlicher Grundlagen hierzu nicht ausreichen. Das gleiche gilt, wenn ein solcher Betrieb durch die Sanierung derart beeinträchtigt wird, daß eine wesentliche Änderung baulicher Anlagen erforderlich wird.

§ 45

Kosten der Neubebauung und der Ersatzbauten

(1) Die Kosten der Neubebauung und der Ersatzbauten werden von dem Eigentümer als Bauherrn getragen. Die Gemeinde soll den Eigentümer im Rahmen des Möglichen bei der Beschaffung von Finanzierungsmitteln, insbesondere von Förderungsmitteln aus einem öffentlichen Haushalt, beraten und unterstützen. Hat ein Eigentümer einen Antrag auf Bewilligung derartiger Förderungsmittel nicht über die Gemeinde gestellt, so soll die Bewilligungsstelle vor der Bewilligung der Gemeinde Gelegenheit zur Stellungnahme geben.

(2) Soweit für den Neubau von Wohnungen im Sanierungsgebiet Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues nicht zur Verfügung stehen, können in besonderen Fällen, insbesondere, wenn eine begonnene Sanierung sonst nicht abgeschlossen werden könnte, auch Sanierungsförderungsmittel eingesetzt werden.

(3) Soweit für den Bau von Ersatzwohnungen Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues nicht zur Verfügung stehen, können Sanierungsförderungsmittel eingesetzt werden, wenn die Behebung städtebaulicher Mißstände im Sanierungsgebiet, insbesondere ungesunder Wohnverhältnisse, dringend erforderlich ist.

(4) Die Sanierungsförderungsmittel können zum Einsatz für den Neubau von Wohnungen oder den Bau von Ersatzwohnungen zu öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bestimmt werden.

(5) Werden die Sanierungsförderungsmittel nicht als öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes eingesetzt, so gelten für ihren Einsatz die Vorschriften des § 42 Abs. 1, 2 und 6 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sinngemäß. Als Baudarlehen sollen die Sanierungsförderungsmittel in diesem Falle nur bewilligt werden, wenn die Gesamtkosten des Neubaues auch bei angemessenem Einsatz von erststelligen Finanzierungsmitteln, Eigenleistungen des Bauherrn und sonstigen Finanzierungsmitteln unter Berücksichtigung der nachhaltig erzielbaren Erträge nicht gedeckt werden können; im Darlehnsvertrag ist sicherzustellen, daß das Baudarlehen zum Zwecke der Ersetzung aus Kapitalmarktmitteln mit angemessener Frist ganz oder teilweise gekündigt werden kann. Bei der Bewilligung der Sanierungsförderungsmittel hat der Bauherr sich zu verpflichten, die Wohnungen im Falle der Vermietung höchstens zu einem Entgelt zu vermieten oder sonst zum Gebrauch zu überlassen, das die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderliche Miete (Kostenmiete) nicht übersteigt; die Vorschriften des § 88b Abs. 2 und 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sowie die dort bezeichneten Vorschriften sind entsprechend anzuwenden. Die Verpflichtung erlischt, wenn sinngemäß die Voraussetzungen vorliegen, unter

denen eine öffentlich geförderte Wohnung ihre Eigenschaft als solche verliert (§§ 15 bis 18 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965).

§ 46

Überlassung geförderter Wohnungen

(1) Die Bewilligung von Wohnungsbauförderungsmitteln oder von Sanierungsförderungsmitteln zum Bau von Wohnungen in den Fällen des § 45 Abs. 2 bis 5 kann mit der Auflage verbunden werden, daß die Wohnungen nur Wohnungsuchenden zu überlassen sind, die von der Gemeinde, insbesondere zur Verwirklichung des Sozialplans, benannt werden.

(2) Ist die Auflage erteilt worden, so hat die Gemeinde dem Verfügungsberechtigten bis zur Bezugsfertigkeit oder bis zum Freiwerden der Wohnung mindestens drei Wohnungsuchende zur Auswahl zu benennen; bei einer öffentlich geförderten Wohnung ist auch die Benennung solcher Wohnungsuchenden aus Sanierungsgebieten zulässig, die nicht die Voraussetzungen erfüllen, die zur Erlangung einer Bescheinigung nach § 5 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 erforderlich wären. Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung nur einem der benannten Wohnungsuchenden überlassen.

(3) Soweit die Bindungen nach den Absätzen 1 und 2 für Sanierungsmaßnahmen nicht mehr erforderlich sind, soll die nach Landesrecht zuständige Behörde den Verfügungsberechtigten hiervon freistellen. Bei öffentlich geförderten Wohnungen bleiben im übrigen die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 auch nach dieser Freistellung anwendbar.

(4) § 5a des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 und die auf Grund dieser Vorschrift erlassenen Rechtsverordnungen sind in ihrem jeweiligen Geltungsbereich entsprechend anzuwenden.

§ 47

Einsatz anderer öffentlicher Mittel

Für Maßnahmen im Zusammenhang mit der Sanierung, deren Finanzierung oder Förderung auf anderer gesetzlicher Grundlage beruht, sollen die in den jeweiligen Haushaltsplänen zur Verfügung gestellten Finanzierungs- oder Förderungsmittel so eingesetzt werden, daß die Maßnahmen im Rahmen der Sanierung durchgeführt werden können.

§ 48

Verteilung eines Überschusses

(1) Ergibt sich nach der Durchführung der Sanierung und der Übertragung eines Treuhandvermögens auf die Gemeinde bei ihr ein Überschuß der bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung erzielten Einnahmen über die hierfür getätigten Ausgaben, so ist dieser Überschuß auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen. Maßgebend sind die Eigentumsverhältnisse bei der Bekanntmachung des Beschlusses über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets. Ist nach diesem Zeitpunkt das Eigentum gegen Entgelt übertragen worden, so steht der auf das Grundstück entfallende Anteil dem früheren Eigentümer und dem Eigentümer, der zu einem Ausgleichsbetrag nach § 41 herangezogen worden ist, je zur Hälfte zu.

(2) Die auf die einzelnen Grundstücke entfallenden Anteile des Überschusses sind nach dem Verhältnis der Werte der Grundstücke zu bestimmen, die sich ergeben würden, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Die Bebauung ist dabei nicht zu bewerten.

(3) Die Gemeinde hat bei der Errechnung des Überschusses Zuschüsse abzuziehen, die ihr oder Eigentümern aus Mitteln eines anderen öffentlichen Haushalts zur Deckung von Kosten der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung gewährt worden sind.

§ 49

Gewährung und Verwendung von Entschädigungen

(1) Eine Vereinbarung über den Grund oder die Höhe einer Entschädigung oder eines Härteausgleichs soll unter Beachtung der Vorschriften dieses Gesetzes und des Bundesbaugesetzes getroffen werden, die angewandt würden, wenn es nicht zu einer Einigung käme.

(2) Die Gewährung von Mitteln eines öffentlichen Haushalts zur Förderung der Neubebauung, von Modernisierungsmaßnahmen, Ersatzbauten oder Ersatzanlagen kann davon abhängig gemacht werden, daß der Bauherr eine Entschädigung für einen Rechtsverlust, die er im Hinblick auf die Sanierung erhält, oder eine entsprechende Ausgleichsleistung aus einem Umlegungsverfahren oder einen entsprechenden Zuschuß als Eigenleistung für die Finanzierung einsetzt.

Siebenter Abschnitt

Abschluß der Sanierung

§ 50

Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke

(1) Ist ein Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bei der Durchführung der Sanierung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut oder ist entsprechend diesen Festsetzungen in sonstiger Weise die Nutzung des Grundstücks aufgenommen oder ist die Modernisierung durchgeführt worden, so hat die Gemeinde auf Antrag des Eigentümers die Sanierung für das Grundstück als abgeschlossen zu erklären.

(2) Die Gemeinde kann bereits vor dem in Absatz 1 bezeichneten Zeitpunkt die Durchführung der Sanierung für einzelne Grundstücke durch Bescheid an die Eigentümer für abgeschlossen erklären, wenn die den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung oder die Modernisierung auch ohne Gefährdung des Sanierungszwecks zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann. Ein Rechtsanspruch auf Abgabe der Erklärung besteht in diesem Fall nicht.

(3) Mit der Erklärung entfällt für Rechtsvorgänge nach diesem Zeitpunkt die Anwendung der §§ 15 bis 32 für dieses Grundstück. Das Grundbuchamt löscht auf Ersuchen der Gemeinde den Sanierungsvermerk.

§ 51

Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets

(1) Ist die Sanierung durchgeführt, so ist die Satzung der Gemeinde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets aufzuheben.

(2) Erweist sich die Sanierung als undurchführbar, insbesondere, weil die erforderlichen Finanzierungsmittel nicht beschafft werden können, oder wird die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben, so ist die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets aufzuheben. Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des Sanierungsgebiets gegeben, so ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben.

(3) Der Beschluß der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ganz oder teilweise aufgehoben wird, ergeht als Satzung. Er bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde; die Vorschrift des § 6 Abs. 2 bis 4 des Bundesbaugesetzes gilt entsprechend. Die Satzung ist zusammen mit der Genehmigung in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

(4) Mit dem Inkrafttreten der Satzung wird die Kenntlichmachung des Sanierungsgebiets oder des Teils des Sanierungsgebiets im Bebauungsplan, im Falle des Absatzes 1 auch im Flächennutzungsplan, gegenstandslos; das gleiche gilt für die Kenntlichmachung der zu beseitigenden Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im Bebauungsplan. Die Pläne sind entsprechend zu berichtigen.

(5) Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt, die Sanierungsvermerke zu löschen.

§ 52

Anspruch auf Rückübertragung

(1) Wird die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets aus den in § 51 Abs. 2 bezeichneten Gründen aufgehoben, so hat der frühere Eigentümer eines Grundstücks einen Anspruch gegenüber dem jeweiligen Eigentümer auf Rückübertragung dieses Grundstücks, wenn es die Gemeinde oder der Sanierungsträger von ihm nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets zur Durchführung der Sanierung freihändig oder nach den Vorschriften dieses Gesetzes oder des Bundesbaugesetzes ohne Hergabe von entsprechendem Austauschland, Ersatzland oder Begründung von Rechten der in § 22 Abs. 3 Satz 1 bezeichneten Art erworben hatte.

(2) Der Anspruch besteht nicht, wenn

1. das Grundstück als Baugrundstück für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche in einem Bebauungsplan festgesetzt ist oder für sonstige öffentliche Zwecke benötigt wird oder
2. der frühere Eigentümer selbst das Grundstück im Wege der Enteignung erworben hatte oder
3. der Eigentümer mit der zweckgerechten Verwendung des Grundstücks begonnen hat oder
4. das Grundstück auf Grund der Vorschriften der §§ 25 oder 35 Abs. 5 an einen Dritten veräußert wurde oder
5. die Grundstücksgrenzen erheblich verändert worden sind.

(3) Die Rückübertragung kann nur binnen zwei Jahren seit der Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung verlangt werden.

(4) Der frühere Eigentümer hat als Kaufpreis den Verkehrswert zu zahlen, den das Grundstück im Zeitpunkt der Rückübertragung hat.

(5) Die Vorschriften der Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend, wenn die Satzung über die förmliche Festlegung eines Ersatz- oder Ergänzungsgebiets (§ 11) aus den in § 51 Abs. 2 bezeichneten Gründen aufgehoben wird.

(6) Ein Anspruch auf Rückenteignung nach § 102 des Bundesbaugesetzes bleibt unberührt. Die dem Eigentümer zu gewährende Entschädigung nach § 103 des Bundesbaugesetzes bemißt sich nach dem Wert des Grundstücks, der sich auf Grund des rechtlichen und tatsächlichen Zustands im Zeitpunkt der Aufhebung der förmlichen Festlegung ergibt.

Dritter Teil

Entwicklungsmaßnahmen

§ 53

Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich

(1) Die Landesregierung kann den für eine Entwicklungsmaßnahme im Sinne des § 1 Abs. 3 in Betracht kommenden Bereich durch Rechtsverordnung förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn

1. die einheitliche Vorbereitung, Planung und Durchführung der Maßnahme der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets und der Region entspricht;
2. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nach diesem Gesetz erfordert;
3. eine zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet und
4. die Bereitstellung der voraussichtlich erforderlichen Mittel aus öffentlichen Haushalten erwartet werden kann.

(2) Der Entwicklungsbereich ist so zu begrenzen, daß sich die Entwicklung zweckmäßig durchführen läßt. Grundstücke der in § 12 Abs. 2 bezeichneten Art, Grundstücke mit Forschungsreaktoren oder Kernkraftwerken sowie Grundstücke, für die gemäß § 1 Abs. 2 des Gesetzes über die Landbeschaffung für Aufgaben der Verteidigung vom 23. Februar 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. November 1966 (Bundes-

gesetzbl. I S. 653), ein Anhörungsverfahren eingeleitet worden ist, und bundeseigene Grundstücke, bei denen die Absicht, sie für Zwecke der Landesverteidigung zu verwenden, der Landesregierung bekannt ist, dürfen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers in den Entwicklungsbereich einbezogen werden. Die Bedarfsträger sollen ihre Zustimmung erteilen, wenn auch bei Berücksichtigung ihrer Aufgaben ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme besteht.

(3) Der Entwicklungsbereich ist in der Rechtsverordnung genau zu bezeichnen.

(4) In den Gemeinden, in deren Gebiet die Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, ist nach Erlaß der Rechtsverordnung auf diese und auf die Genehmigungspflicht nach § 57 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 15 durch ortsübliche Bekanntmachung hinzuweisen.

(5) Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt, in das Grundbuch einzutragen, daß eine Entwicklungsmaßnahme durchgeführt wird (Entwicklungsvermerk).

§ 54

Zuständigkeit und Aufgaben

(1) Die Entwicklungsmaßnahme wird von der Gemeinde vorbereitet und durchgeführt, sofern nicht nach Absatz 4 eine abweichende Regelung getroffen wird. Die Gemeinde hat für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen und, soweit eine Aufgabe nicht nach sonstigen gesetzlichen Vorschriften einem anderen obliegt, alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu verwirklichen.

(2) Die Gemeinde hat die Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß ein lebensfähiges örtliches Gemeinwesen entsteht, das nach seinem wirtschaftlichen Gefüge und seiner bevölkerungsmäßigen Zusammensetzung dem Zweck der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entspricht, und in dem eine ordnungsmäßige und zweckentsprechende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt ist.

(3) Die Gemeinde soll die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich erwerben. Dabei soll sie feststellen, ob und in welcher Rechtsform die bisherigen Eigentümer einen späteren Erwerb von Grundstücken oder Rechten im Rahmen des § 59 Abs. 2 anstreben. Die Gemeinde soll von dem Erwerb eines Grundstücks absehen, wenn

1. bei einem baulich genutzten Grundstück die Art und das Maß der baulichen Nutzung bei der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nicht geändert werden sollen oder
2. der Eigentümer auf einem unbebauten Grundstück für sich ein Eigenheim oder eine Kleinsiedlung bauen will und durch dieses Vorhaben der Zweck der Entwicklungsmaßnahme nicht beeinträchtigt wird.

Erwirbt die Gemeinde ein Grundstück nicht, so ist der Eigentümer verpflichtet, einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu entrichten, der der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Erhöhung des Werts seines Grundstücks entspricht. Die Vorschriften des § 41 Abs. 4 bis 10 gelten entsprechend.

(4) Wenn es zur Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme geboten ist, kann die Landesregierung durch Rechtsverordnung bestimmen, daß ein Gemeindeverband oder ein Verband, an dessen Willensbildung die Gemeinde oder der zuständige Gemeindeverband beteiligt ist, diese Aufgabe wahrnimmt. In der Rechtsverordnung kann auch eine andere Gemeinde oder ein Landkreis mit der Wahrnehmung der Aufgabe beauftragt werden, wenn die betroffene Gemeinde zustimmt oder wenn ihr Gemeindegebiet nur in geringem Umfang berührt wird. In diesem Fall tritt für den städtebaulichen Entwicklungsbereich der in der Rechtsverordnung bestimmte Rechtsträger bei Anwendung des Bundesbaugesetzes oder dieses Gesetzes an die Stelle der Gemeinde. Nach Aufhebung der Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich gelten die von dem Rechtsträger aufgestellten Pläne als Bauleitpläne der Gemeinde.

(5) Soll ein Planungsverband zur Wahrnehmung der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme bestimmt werden, so ist für den Zusammenschluß nach § 4 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes der Antrag eines Planungsträgers nicht erforderlich.

§ 55

Entwicklungsträger

(1) Die Gemeinde kann einen Entwicklungsträger beauftragen,

1. die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorzubereiten und durchzuführen,
2. Mittel, die die Gemeinde zur Verfügung stellt oder die ihr gewährt werden, oder sonstige der Entwicklungsmaßnahme dienende Mittel zu bewirtschaften.

Auf Verlangen der zuständigen obersten Landesbehörde ist die Gemeinde verpflichtet, einen Entwicklungsträger zu beauftragen.

(2) Die Gemeinde darf die Aufgabe nur einem Unternehmen übertragen, dem die zuständige Behörde bestätigt hat, daß es die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgaben als Entwicklungsträger erfüllt; § 34 findet mit der Maßgabe entsprechende Anwendung, daß die Bestätigung nur für den einzelnen Fall ausgesprochen werden darf.

(3) Der Entwicklungsträger erfüllt die ihm von der Gemeinde übertragenen Aufgaben in eigenem Namen für Rechnung der Gemeinde als deren Treuhänder. Die Vorschriften des § 33 Abs. 3 und 4, des § 35 Abs. 2 bis 4 sowie der §§ 36 und 37 gelten entsprechend.

(4) Der Entwicklungsträger ist verpflichtet, die Grundstücke des Treuhandvermögens nach Maßgabe des § 59 zu veräußern; er ist dabei an die Weisungen der Gemeinde gebunden.

§ 56

Übernahmeverlangen

(1) Der Eigentümer eines im städtebaulichen Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücks kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf die Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich oder den Stand der Entwicklungsmaßnahme wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereichs, so kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des Entwicklungsbereichs gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können.

(2) Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums gelten die Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes entsprechend.

§ 57

Besondere Vorschriften für den Entwicklungsbereich

(1) Im städtebaulichen Entwicklungsbereich gelten entsprechend die Vorschriften des

1. § 4 Abs. 2 und § 8 Abs. 2 (Sozialplan),
2. § 6 Abs. 1 bis 7 (Wirkung der förmlichen Festlegung),
3. § 15 (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge),
4. § 17 (Vorkaufsrecht) und § 18 (Gemeindliches Grunderwerbsrecht); die Gemeinde hat das Vorkaufs- oder Grunderwerbsrecht zugunsten des Entwicklungsträgers auszuüben, wenn dieser es verlangt,
5. § 19 (Abbruchgebot),
6. § 20 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 und 3 (Baugebot),
7. § 21 (Modernisierungsgebot),
8. § 22 Abs. 3 bis 6 und 8 (Besondere Vorschriften über die Enteignung),
9. § 23 (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen),
10. § 26 bis § 32 (Miet- und Pachtverhältnisse).

(2) Die Vorschriften des Vierten Teils des Bundesbaugesetzes über die Umlegung und die Grenzregelung finden im städtebaulichen Entwicklungsbereich keine Anwendung.

(3) Die Enteignung ist im städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Bebauungsplan zugunsten der Gemeinde oder des Entwicklungsträgers zur Erfüllung ihrer Aufgaben zulässig. Sie setzt voraus, daß der Antragsteller sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb des Grundstücks zu angemessenen Bedingungen bemüht hat. Die Vorschriften der §§ 85, 87 bis 89 des Bundesbaugesetzes finden im städtebaulichen Entwicklungsbereich keine Anwendung.

(4) Auf land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist § 23 mit der Maßgabe anzuwenden, daß in den Gebieten, in denen sich kein von dem innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert abweichender Verkehrswert gebildet hat, der Wert maßgebend ist, der in vergleichbaren Fällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt dort zu erzielen wäre, wo keine Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen sind.

§ 58

Finanzierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Mittel des Bundes, der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, die von ihnen zur Förderung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen bestimmt sind (Entwicklungsförderungsmittel) können von den für die Bewilligung zuständigen Stellen zur Deckung der Kosten der Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen einschließlich der durch sie bedingten Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen eingesetzt werden. Auf den Einsatz der Mittel sind die Vorschriften des § 39 Abs. 2 bis 5, der §§ 40, 43 bis 47 und 49 entsprechend anzuwenden.

§ 59

Veräußerungspflicht der Gemeinde

(1) Die Gemeinde ist verpflichtet, Grundstücke, die sie zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme freihändig oder nach den Vorschriften dieses Gesetzes oder des Bundesbaugesetzes erworben hat, nach Maßgabe der Absätze 2 bis 5 zu veräußern mit Ausnahme der Flächen, die als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen in einem Bebauungsplan festgesetzt sind oder für sonstige öffentliche Zwecke oder als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden.

(2) Die Grundstücke sind nach ihrer Neuordnung und Erschließung unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung und unter Beachtung der Ziele der Entwicklungsmaßnahme an Bauwillige zu veräußern, die glaubhaft machen, daß sie die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme bebauen werden. Dabei sind zunächst die früheren Eigentümer zu berücksichtigen, und zwar in erster Linie diejenigen, die kein sonstiges Grundeigentum oder nur Grundeigentum in geringem Umfange haben. Auf die Veräußerungspflicht sind die Vorschriften des § 25 Abs. 3 und 5 entsprechend anzuwenden.

(3) Die Gemeinde hat bei der Veräußerung dafür zu sorgen, daß die Bauwilligen die Bebauung in wirtschaftlich sinnvoller Aufeinanderfolge derart durchführen, daß der Zweck der städtebaulichen Entwicklung erreicht wird und die Vorhaben sich

in den Rahmen der Gesamtmaßnahme einordnen. Sie hat weiter sicherzustellen, daß die neugeschaffenen Gebäude und Einrichtungen so verwendet werden, daß die in § 54 Abs. 2 bezeichneten Ziele erreicht werden.

(4) Zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung festgesetzte Grundstücke sind Land- oder Forstwirten anzubieten, die zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Grundstücke übereignet haben oder abgeben mußten.

(5) Das Grundstück oder das Recht ist zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Entwicklungsbereichs ergibt. Der Gutachterausschuß hat auf Antrag ein Gutachten über diesen Verkehrswert zu erstatten.

§ 60

Entwicklungsgemeinschaft

(1) Grundeigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte sowie andere Dritte können sich zu einer Entwicklungsgemeinschaft zusammenschließen, deren Zweck die gemeinsame Durchführung der Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme ist. Die Entwicklungsgemeinschaft entsteht durch Verleihung der Rechtsfähigkeit durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und ist eine juristische Person des privaten Rechts.

(2) Das Nähere wird in einem besonderen Gesetz geregelt.

§ 61

Beteiligung des Entwicklungsträgers

Vor der Entscheidung über einen Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach § 57 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 15 oder über einen Antrag auf Genehmigung eines Vorhabens nach dem Ersten Abschnitt des Dritten Teils des Bundesbaugesetzes ist dem Entwicklungsträger Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

§ 62

Sonderregelung für im Zusammenhang bebaute Gebiete

Umfaßt der städtebauliche Entwicklungsbereich ein im Zusammenhang bebautes Gebiet, so soll die Gemeinde dieses Gebiet zur Anpassung an die vorgesehene Entwicklung ganz oder teilweise durch Beschluß förmlich festlegen. Der Beschluß darf erst ergehen, wenn entsprechend § 4 vorbereitende Untersuchungen durchgeführt und Stellungnahmen eingeholt worden sind. Für den Beschluß gilt § 5 sinngemäß. In dem förmlich festgelegten Gebiet sind neben den für Entwicklungsmaßnahmen geltenden Vorschriften sinngemäß auch die Vorschriften über die Sanierung anzuwenden mit Ausnahme der Vorschriften des § 3 Abs. 1 bis 3, § 5 Abs. 4, der §§ 11, 48, 50, 51, 54 Abs. 3, § 57 Abs. 2 und 3 und § 59.

§ 63

Aufhebung der Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich

(1) Die Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich ist von der Landesregierung durch Rechtsverordnung aufzuheben, wenn die Entwicklungsmaßnahme durchgeführt ist. Ist die Entwicklungsmaßnahme nur in einem Teil des städtebaulichen Entwicklungsbereichs durchgeführt, so kann die Erklärung für diesen Teil aufgehoben werden.

(2) Mit der Rechtsverordnung nach Absatz 1 ist für ihren Geltungsbereich auch die Satzung nach § 62 aufgehoben.

(3) Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt um Löschung der Entwicklungsvermerke.

Vierter Teil

Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

§ 64

Abstimmung von Maßnahmen

(1) Bei der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind die Planungen und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, insbesondere auch die Ergebnisse der agrarstrukturellen Vorplanung, zu berücksichtigen.

(2) Vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets oder eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs hat die obere Flurbereinigungsbehörde zu prüfen, ob im Zusammenhang mit der städtebaulichen Maßnahme eine Flurbereinigung oder andere Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur durchzuführen sind.

§ 65

Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

(1) Ist zu erwarten, daß Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur zu Auswirkungen auf die bauliche Entwicklung des Gemeindegebiets führen, so soll die Gemeinde, unbeschadet des § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes, darüber befinden, ob Sanierungsmaßnahmen im Sinne des § 1 in Betracht kommen.

(2) Kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, daß Sanierungsmaßnahmen vorgesehen werden sollen, so ist sie verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen.

(3) Die Gemeinde hat die Flurbereinigungsbehörde und, sofern die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur von anderen Stellen durchgeführt werden, auch diese von dem Ergebnis unverzüglich zu unterrichten und sie bei den Vorarbeiten zur Aufstellung der Bauleitpläne möglichst frühzeitig zu beteiligen.

§ 66

Bauleitplanung und Flurbereinigung

(1) Ist eine Flurbereinigung auf Grund des Flurbereinigungsgesetzes vom 14. Juli 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 591), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. August 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 1513), in einer Gemeinde nach Mitteilung der Flurbereinigungsbehörde beabsichtigt oder ist sie bereits angeordnet, so ist die Gemeinde verpflichtet, rechtzeitig Bauleitpläne aufzustellen, es sei denn, daß sich die Flurbereinigung auf die bauliche Entwicklung des Gemeindegebiets voraussichtlich nicht auswirkt.

(2) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne hat die Gemeinde auch darüber zu befinden, ob im Zusammenhang mit den durch die Flurbereinigung eintretenden Änderungen Sanierungsmaßnahmen im Sinne des § 1 vorgesehen werden sollen.

(3) Die Flurbereinigungsbehörde und die Gemeinde sind verpflichtet, ihre das Gemeindegebiet betreffenden Absichten möglichst frühzeitig aufeinander abzustimmen. Änderungen der Planungen sollen bis zum Abschluß der Flurbereinigung nur vorgenommen werden, wenn zwischen der Flurbereinigungsbehörde und der Gemeinde Übereinstimmung besteht oder wenn zwingende Gründe die Änderung erfordern.

(4) Auf Antrag der Gemeinde kann die nach Landesrecht zuständige Behörde die Befugnisse der Gemeinde zur Umlegung auf die Flurbereinigungsbehörde übertragen. In der Anordnung ist festzulegen, in welchem Umfang die Befugnisse übertragen werden. § 18 Abs. 2 des Flurbereinigungsgesetzes findet entsprechend Anwendung.

§ 67

Aufstellung der Bauleitpläne

Bei Aufstellung der Bauleitpläne nach § 65 oder § 66 ist bei der Berücksichtigung der Bedürfnisse der Land- und Forstwirtschaft im Rahmen des § 1 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes der Entwicklung, die mit den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in dem Gemeindegebiet angestrebt wird, besonders Rechnung zu tragen.

§ 68

Ersatzlandbeschaffung

(1) Wird bei einer Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb ganz oder teilweise in Anspruch genommen, so soll die Gemeinde bei der Erörterung des Sozialplans mit dem Eigentümer des Betriebs auch klären, ob er einen anderen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder land- oder forstwirtschaftliches Ersatzland anstrebt. Handelt es sich bei dem in Anspruch genommenen Betrieb um eine Siedlerstelle im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes, so ist die zuständige Siedlungsbehörde des Landes zu beteiligen.

(2) Die Gemeinde soll sich um die Beschaffung oder Bereitstellung geeigneten Ersatzlandes bemühen und ihr gehörende Grundstücke als Ersatzland zur Verfügung stellen, soweit sie sie nicht für die ihr obliegenden Aufgaben benötigt.

§ 69

Ersatzlandbeschaffung durch gemeinnützige Siedlungsunternehmen

(1) Zu den Aufgaben der gemeinnützigen Siedlungsunternehmen im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes gehört es auch, für die Gemeinde oder einen von ihr beauftragten Sanierungs- oder Entwicklungsträger geeignete Grundstücke zu beschaffen oder zur Verfügung zu stellen, wenn im Zusammenhang mit einer Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme einem Land- oder Forstwirt Ersatzland gewährt werden soll. Die gemeinnützigen Siedlungsunternehmen können von der Gemeinde auch mit der Durchführung von Umsiedlungen beauftragt werden.

(2) Das Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz kann zum Erwerb von Grundstücken für die in Absatz 1 genannten Zwecke auch dann ausgeübt werden, wenn der Eigentümer das Grundstück an eine Körperschaft des öffentlichen Rechts verkauft hat. Diese ist vor der Ausübung des Vorkaufsrechts zu hören. Das Vorkaufsrecht kann nicht ausgeübt werden, wenn die Körperschaft des öffentlichen Rechts das Grundstück für die ihr obliegenden Aufgaben benötigt.

§ 70

Flurbereinigung aus Anlaß einer Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme

(1) Werden für eine Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke in Anspruch genommen, so kann die Gemeinde mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 87 Abs. 1 des Flurbereinigungsgesetzes die Einleitung eines Flurbereinigungsverfahrens beantragen, sofern die übrigen Voraussetzungen dieser Vorschrift vorliegen. Das Flurbereinigungsverfahren kann bereits angeordnet werden, wenn das Sanierungsgebiet oder der städtebauliche Entwicklungsbereich förmlich festgelegt ist. Die Gemeinde oder der von ihr benannte Sanierungs- oder Entwicklungsträger ist Träger des Unternehmens im Sinne des § 88 des Flurbereinigungsgesetzes. Die höhere Verwaltungsbehörde ist zuständige obere Behörde im Sinne des § 88 Nr. 3 des Flurbereinigungsgesetzes. § 88 Nr. 9 des Flurbereinigungsgesetzes findet keine Anwendung.

(2) Die vorzeitige Ausführung des Flurbereinigungsplans nach § 63 des Flurbereinigungsgesetzes kann bereits angeordnet werden, wenn der Flurbereinigungsplan bekanntgegeben ist.

(3) Die Zulässigkeit einer Enteignung nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes und dieses Gesetzes im Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich bleibt auch nach Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens unberührt.

Fünfter Teil

Förderung durch den Bund

§ 71

Finanzhilfen des Bundes

(1) Zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach diesem Gesetz gewährt der Bund nach Artikel 104a Abs. 4 des Grundgesetzes den Ländern für Investitionen der Gemeinden Finanzhilfen.

(2) In den Haushaltsjahren 1971 bis 1973 stellt der Bund für Maßnahmen nach diesem Gesetz einen Bindungsrahmen von 450 Millionen Deutsche Mark bereit. Ab 1974 stellt der Bund aus allgemeinen Deckungsmitteln weitere Beträge zur Verfügung. Das Nähere ergibt sich aus dem jeweiligen Bundeshaushaltsplan. Die Gewährung von Finanzhilfen zur Abwehr einer Störung des gesamtwirtschaftlichen Gleichgewichts bleibt unberührt.

(3) Die Finanzhilfen sind nach räumlichen oder sachlichen Schwerpunkten gemäß der Bedeutung der Investitionen für die wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung im Bundesgebiet zu gewähren.

§ 72

Einsatz der Finanzhilfen des Bundes

(1) Für den Einsatz der Finanzhilfen des Bundes sind für den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung Programme nach Maßgabe der Absätze 2 und 3 aufzustellen. Sie sind vor Beginn eines jeden weiteren Jahres nach denselben Gesichtspunkten der Entwicklung anzupassen und fortzuführen.

(2) Die für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister oder Senatoren der Länder stellen Programme für die städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen auf, für die Finanzhilfen des Bundes nach § 71 in Betracht kommen. Die Maßnahmen sind mit anderen vom Bund oder von den Ländern geförderten oder durchgeführten Maßnahmen, insbesondere der Raumordnung, der Wirtschaft, der Landwirtschaft, des Verkehrs oder der Wissenschaft, abzustimmen.

(3) Der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen berät über die Programme der Länder mit den zuständigen Ministern und Senatoren der Länder, insbesondere über die vorgesehenen Maßnahmen, die Zeit für ihre Durchführung, die Höhe der Finanzhilfen des Bundes und die Beteiligung der Länder an der Förderung der Maßnahmen. Zu der Beratung können Vertreter der kommunalen Spitzenverbände zugezogen werden. Auf der Grundlage dieser Beratung stellt der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen unter Abstimmung mit anderen im Zusammenhang stehenden Maßnahmen ein Bundesprogramm für den Einsatz der Finanzhilfen des Bundes auf. Er teilt entsprechend dem Bundesprogramm die als Finanzhilfen bestimmten Bundesmittel den Ländern zu.

(4) Die Bewilligung der Mittel für die einzelnen Maßnahmen erfolgt durch die Länder.

§ 73

Einsatz besonderer Bundesmittel

Auf Haushaltsmittel des Bundes, die für den Geschäftsbereich des Bundesministers für Städtebau und Wohnungswesen für ressortzugehörige Aufgaben oder zur Förderung nichtstaatlicher zentraler Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden, finden die §§ 71 und 72 keine Anwendung, auch wenn sie städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen zugute kommen. Sollen für die Forschung vorgesehene Bundesmittel für einzelne Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen verwendet werden, so sind sie dem Land zuzuteilen. Dieses erteilt bei der Bewilligung der Mittel für die Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme die vom Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen für erforderlich gehaltenen, der Forschung dienenden Auflagen.

§ 74

Rückflüsse an den Bund

(1) Rückflüsse (Rückzahlungen der Darlehnssumme im ganzen oder in Teilen, Zinsen und Tilgungsbeträge) aus Haushaltsmitteln, die der Bund nach § 71 oder § 73 als Darlehen gewährt, hat der Bund laufend wieder zur Förderung von Maßnahmen nach § 71 oder § 73 oder zur Förderung von Maßnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaues zu verwenden.

(2) Abweichend von § 17 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1047), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Juli 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 821), und von § 20 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes können die nach diesen Vorschriften für Maßnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaues zu verwendenden Rückflüsse, Erträge, Rückzahlungen oder Erlöse auch zur Förderung von Maßnahmen nach § 71 oder § 73 verwendet werden, die mit Maßnahmen zur Fortführung des Wohnungsbaues oder zur Verbesserung der Wohnverhältnisse verbunden sind.

§ 75

Übernahme von Bürgschaften

(1) Der Bund kann zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach diesem Gesetz gegenüber den Ländern Bürgschaften, Garantien oder sonstige Gewährleistungen übernehmen.

(2) Die Übernahme erfolgt nach Maßgabe des Haushaltsgesetzes. Anträge auf Übernahme sind beim Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen zu stellen.

Sechster Teil

Abgaben- und steuerrechtliche Vorschriften

§ 76

Abgabenfreiheit

(1) Frei von Gebühren, Auslagen und ähnlichen Abgaben sind Geschäfte und Verhandlungen

1. zur Vorbereitung oder Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen,

2. zur Durchführung von Erwerbsvorgängen nach § 77,
3. zur Gründung oder Auflösung eines Unternehmens, dessen Geschäftszweck ausschließlich darauf gerichtet ist, als Sanierungs- oder Entwicklungsträger tätig zu werden,
4. zur Gründung oder Auflösung von Zusammenschlüssen im Sinne des § 13 Abs. 4, der §§ 14 und 60 oder zur Beteiligung an derartigen Zusammenschlüssen.

(2) Die Abgabenfreiheit gilt nicht für die Kosten eines Rechtsstreits. Unberührt bleiben Regelungen nach landesrechtlichen Vorschriften.

§ 77

Befreiung von der Grunderwerbsteuer

(1) Von der Grunderwerbsteuer sind auf Antrag die folgenden Rechtsvorgänge aus dem Bereich dieses Gesetzes ausgenommen:

1. der Erwerb eines Grundstücks durch eine Gemeinde oder durch einen Rechtsträger im Sinne der §§ 7, 13 Abs. 4, §§ 14, 33, 54 Abs. 4 und 5 und der §§ 55 und 60
   a) zur Vorbereitung oder Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen,
   b) zur Verwendung als Austausch- oder Ersatzland im Rahmen von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen.

   Der Befreiung steht nicht entgegen, daß eine förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets oder eine Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich noch nicht erfolgt ist;
2. der Erwerb eines Grundstücks durch eine Person, die zur Vorbereitung oder Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen oder zur Verwendung als Austausch- oder Ersatzland (Nummer 1 Buchstaben a und b) ein Grundstück übereignet oder verloren hat. Grunderwerbsteuer ist insoweit zu erheben, als die Gegenleistung für das erworbene Grundstück die Gegenleistung für das übereignete oder verlorene Grundstück um mehr als 50 vom Hundert oder, wenn das erworbene Grundstück in demselben Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich wie das übereignete oder verlorene Grundstück liegt, um mehr als 100 vom Hundert übersteigt. Der auf das erworbene Grundstück entfallende Ausgleichsbetrag (§ 41) bleibt außer Ansatz, soweit er dem Erwerber besonders in Rechnung gestellt wird. Ist die Gegenleistung nicht Besteuerungsgrundlage, so bestimmt sich der Umfang der Steuerbefreiung nach dem Verhältnis der Einheitswerte.

   Die Befreiung wird nur gewährt
   a) beim Erwerb eines Grundstücks im Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich, in dem das übereignete oder verlorene Grundstück liegt, bis zum Abschluß der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen,
   b) in anderen Fällen bis zum Ablauf von zehn Jahren, gerechnet von dem Zeitpunkt ab, an dem die Unbedenklichkeitsbescheinigung für das übereignete oder verlorene Grundstück erteilt wurde;
3. der Erwerb eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks, soweit die Gegenleistung in der Hingabe eines in demselben Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks besteht;
4. der Erwerb eines Grundstücks durch einen Immobilienfonds im Sinne des § 25 Abs. 3 Nr. 4 in Verbindung mit § 25 Abs. 5 Nr. 2, soweit er binnen achtzehn Monaten Anteile an die in Nummer 2 bezeichneten Personen veräußert, und soweit nachgewiesen wird, daß diesen Personen Steuerbefreiung nach Nummer 2 zustehen würde, wenn sie ohne Zwischenschaltung des Immobilienfonds Miteigentum an dem Grundstück erworben hätten;
5. Erwerbsvorgänge, die durch die Begründung, das Bestehen oder die Auflösung eines Treuhandverhältnisses im Sinne der §§ 36, 37 oder 55 bedingt sind.

(2) Voraussetzung für die Steuerbefreiung ist

1. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 eine Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen Behörde, daß das Grundstück zu den dort bezeichneten Zwecken verwendet werden soll;
2. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 eine Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen Behörde, daß der Erwerber zur Vorbereitung oder Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen oder zur Verwendung als Austausch- oder Ersatzland ein Grundstück übereignet oder verloren hat; in dieser Bescheinigung ist das Grundstück grundbuchmäßig zu bezeichnen und die Gegenleistung anzugeben;
3. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 4 eine Bescheinigung der Gemeinde, daß die Voraussetzungen des § 25 Abs. 3 Nr. 4 in Verbindung mit § 25 Abs. 5 Nr. 2 vorliegen. Zum Nachweis, inwieweit den Erwerbern der Anteile Steuerbefreiung nach Absatz 1 Nr. 2 zustehen würde, wenn sie ohne Zwischenschaltung des Immobilienfonds Miteigentum an dem Grundstück erworben hätten, sind dem Finanzamt die in Nummer 2 bezeichneten Bescheinigungen auch dann einzureichen, wenn der Erwerb der Anteile am Immobilienfonds nicht der Grunderwerbsteuer unterliegt.

(3) Erwerbsvorgänge nach Absatz 1 Nr. 1 unterliegen der Steuer

1. in den Fällen des Buchstaben a mit dem Abschluß der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen (§§ 51, 63), soweit das Grundstück bis zu diesem Zeitpunkt nicht weiterveräußert wird;
2. in den Fällen des Buchstaben b mit Ablauf von zehn Jahren vom Tage der Ausstellung der Unbedenklichkeitsbescheinigung an gerechnet, soweit das Grundstück nicht innerhalb dieses Zeitraums weiterveräußert wird;

3. mit Aufgabe des begünstigten Zwecks, soweit dieser vor Ablauf der in den Nummern 1 und 2 bezeichneten Zeiträume aufgegeben wird. Die Aufgabe des Zwecks ist dem Finanzamt anzuzeigen.

(4) Eine Nachversteuerung (Absatz 3) unterbleibt,

1. wenn und soweit der Erwerber das Grundstück zu einem Zweck verwendet, zu dem er auf Grund anderer Vorschriften das Grundstück hätte steuerfrei erwerben können;
2. wenn und soweit der Erwerber das Grundstück für andere Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen verwendet oder benötigt;
3. wenn das Grundstück nach Aufgabe des Sanierungs- oder Entwicklungszwecks ohne Gewinn veräußert wird.

(5) Die Grunderwerbsteuer wird nicht nacherhoben, wenn und soweit Grundstücke, die zu einem steuerbegünstigten Zweck erworben worden sind, für die in Absatz 1 Nr. 1 bezeichneten Zwecke verwendet werden.

(6) Landesrechtliche Vorschriften, die für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen weitergehende Vergünstigungen vorsehen, bleiben unberührt.

§ 78

Grundsteuererlaß

(1) Wird bei bebauten Grundstücken der bisherige Mietertrag durch Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen um mehr als 20 vom Hundert gemindert, ist die Grundsteuer auf Antrag entsprechend dem Anteil der Ertragsminderung bis zu 80 vom Hundert zu erlassen.

(2) Wird bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken (Grundstücksteilen) die Ausnutzung durch Sanierungs- oder Entwicklungsmaßahmen um mehr als 20 vom Hundert gemindert, ist die Grundsteuer auf Antrag in den Grenzen des Absatzes 1 zu erlassen.

§ 79

Gewerbesteuererlaß

Bei Gewerbebetrieben in Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen ist die Gewerbesteuer zu erlassen, soweit ihre Einziehung nach den wirtschaftlichen Verhältnissen des Gewerbebetriebs eine unbillige Härte darstellen würde.

§ 80

Gesellschaftsteuerfreiheit

Von der Gesellschaftsteuer befreit sind Rechtsvorgänge, die unter das Kapitalverkehrsteuergesetz fallen, bei Kapitalgesellschaften, die nach Satzung und tatsächlicher Geschäftsführung ausschließlich der Vorbereitung oder Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen dienen. Fallen die Voraussetzungen für die Ausnahme von der Besteuerung fort, bevor die Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen abgeschlossen sind, so werden damit auch die Rechtsvorgänge steuerpflichtig, die sich innerhalb der letzten fünf Jahre vor dem Fortfall der Voraussetzungen ereignet haben und noch nicht versteuert sind.

§ 81

Steuerfreiheit für bestimmte Aufgabenträger

(1) Von der Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Vermögensteuer sind befreit

1. Zusammenschlüsse im Sinne von § 13 Abs. 4, §§ 14 und 60, deren Tätigkeit sich auf die Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen beschränkt,
2. Unternehmen im Sinne des § 34 Abs. 1 Nr. 4 und 5 in der Rechtsform einer juristischen Person, deren Tätigkeit sich auf die Erfüllung der Aufgaben nach § 33 oder § 55 beschränkt.

(2) § 102 des Bewertungsgesetzes findet auf Beteiligungen an Kapitalgesellschaften im Sinne des Absatzes 1 keine Anwendung.

§ 82

Veräußerungsgewinne

Für Gewinne, die bei der Übertragung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens im Sinne des § 6b Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes zur Vorbereitung oder Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen auf eine Gebietskörperschaft, einen Gemeindeverband, einen Verband im Sinne des § 54 Abs. 4, einen Planungsverband nach § 4 des Bundesbaugesetzes (§§ 7, 54 Abs. 5), einen Eigentümerzusammenschluß (§ 13 Abs. 4), eine Sanierungsgemeinschaft (§ 14), einen Sanierungsträger (§ 33), einen Entwicklungsträger (§ 55), eine Entwicklungsgemeinschaft (§ 60) oder auf einen Erwerber, der die Sanierung als Eigentümer selbst durchführt (§ 13 Abs. 1 und 2) entstanden sind, finden die §§ 6b und 6c des Einkommensteuergesetzes mit der folgenden Maßgabe Anwendung:

1. Ist eine Rücklage nach § 6b Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes gebildet worden, so kann der nach § 6b Abs. 3 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes zulässige Abzug von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten der in § 6b Abs. 1 Satz 2 Ziff. 1 bis 4 des Einkommensteuergesetzes bezeichneten Wirtschaftsgüter in den auf das Wirtschaftsjahr der Veräußerung folgenden sieben Wirtschaftsjahren vorgenommen werden; diese Frist verlängert sich im Fall des § 6b Abs. 3 Satz 3 des Einkommensteuergesetzes auf neun Wirtschaftsjahre, wenn mit der Herstellung des neuen Gebäudes vor dem Schluß des siebenten auf die Bildung der Rücklage folgenden Wirtschaftsjahres begonnen worden ist. Ist die Rücklage am Schluß des siebenten oder im Fall des Satzes 1 zweiter Halbsatz am Schluß des neunten auf ihre Bildung folgenden Wirtschaftsjahres noch vorhanden, so ist sie in diesem Zeitpunkt gewinnerhöhend aufzulösen.
2. An die Stelle der in § 6b Abs. 4 Ziff. 2 des Einkommensteuergesetzes bezeichneten Frist von

sechs Jahren tritt für die Zugehörigkeit des veräußerten Wirtschaftsguts zum Anlagevermögen des Veräußerers eine Frist von zwei Jahren.

§ 83

Bescheinigungsverfahren

(1) In den Fällen des § 76 sind die Voraussetzungen für die Gewährung der Vergünstigung anzuerkennen, wenn die nach Landesrecht zuständige Behörde bescheinigt, daß diese Voraussetzungen vorliegen.

(2) Die Vorschriften der §§ 78 bis 82 sind nur anzuwenden, wenn die nach Landesrecht zuständige Behörde anerkennt, daß in den Fällen des

a) § 78 die Minderung des Mietertrags oder die Minderung der Ausnutzung des eigenbetrieblich genutzten Grundstücks durch Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen verursacht worden ist,

b) § 79 der Gewerbebetrieb im Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich liegt,

c) § 80 die Kapitalgesellschaft nach ihrer Satzung und tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich der Vorbereitung oder Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen dient,

d) § 82 die Übertragung der Wirtschaftsgüter zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen an einen in § 82 bezeichneten Rechtsträger erfolgt ist.

§ 84

Änderung des Einkommensteuergesetzes

§ 51 Abs. 1 Ziff. 2 des Einkommensteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 2265), zuletzt geändert durch das Steueränderungsgesetz 1971 vom 23. Dezember 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 1856), wird wie folgt geändert:

1. Buchstabe r erhält die folgende Fassung:

„r) nach denen Steuerpflichtige größere Aufwendungen

aa) für die Erhaltung von nicht zu einem Betriebsvermögen gehörenden Gebäuden, die überwiegend Wohnzwecken dienen, abweichend von § 11 Abs. 2,

bb) zur Erhaltung eines Gebäudes, die für Maßnahmen im Sinne der §§ 21 und 43 Abs. 3 Satz 2 des Städtebauförderungsgesetzes vom 27. Juli 1971 (Bundesgesetzblatt I S. 1125) aufgewendet worden sind,

auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilen können;".

2. Es wird der folgende Buchstabe x angefügt:

„x) über erhöhte Absetzungen bei Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 21 und Maßnahmen im Sinne des § 43 Abs. 3 Satz 2 des Städtebauförderungsgesetzes. Die erhöhten Absetzungen dürfen jährlich 10 vom Hundert der Aufwendungen nicht übersteigen."

Siebenter Teil

Ergänzende Vorschriften

§ 85

Härteausgleich

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder im städtebaulichen Entwicklungsbereich soll zur Vermeidung oder zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile, die für den Betroffenen in seinen persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich eine besondere Härte bedeuten und für die eine Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung nicht zu gewähren ist und die auch nicht durch sonstige Maßnahmen ausgeglichen werden, auf Antrag von der Gemeinde ein Geldausgleich gewährt werden, soweit es der Billigkeit entspricht (Härteausgleich).

(2) Der Härteausgleich kann beantragt werden von

1. einem Eigentümer, der ein Grundstück durch eine Maßnahme auf Grund dieses Gesetzes oder des Bundesbaugesetzes gegen Entschädigung oder gegen Entgelt verloren oder zur Vermeidung einer solchen Maßnahme gegen Entgelt an die Gemeinde oder einen Sanierungs- oder Entwicklungsträger übereignet hat;

2. einem Inhaber eines dinglichen Rechts, das zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks berechtigt, wenn sinngemäß die Voraussetzungen von Nummer 1 vorliegen;

3. einem Mieter oder Pächter, wenn das Miet- oder Pachtverhältnis mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme nach den Vorschriften dieses Gesetzes aufgehoben worden ist;

4. einer gekündigten Vertragspartei, wenn ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt, baulich verändert oder modernisiert werden muß, oder wenn nach den Festsetzungen des Bebauungsplans für ein unbebautes Grundstück eine andere Nutzung vorgesehen ist und wenn aus einem dieser Gründe das Miet- oder Pachtverhältnis durch Kündigung beendigt worden ist; Entsprechendes gilt, wenn ein Miet- oder Pachtverhältnis mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme durch Vereinbarung der Beteiligten vorzeitig beendigt wird und die Gemeinde bestätigt hat, daß die Beendigung des Rechtsverhältnisses im Hinblick auf die alsbaldige Durchführung der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme geboten ist;

5. einer Vertragspartei, wenn ohne die Beendigung des Rechtsverhältnisses die vermieteten oder verpachteten Räume ganz oder teilweise unbenutzbar sind und die Gemeinde bestätigt hat, daß die vorübergehende Unbenutzbarkeit durch die Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme bedingt ist;

6. einem Mieter oder Pächter für die Umzugskosten, die dadurch entstehen, daß er nach der Räumung seiner Wohnung vorübergehend anderweitig untergebracht worden ist und später ein neues

Miet- oder Pachtverhältnis im Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich begründet wird, sofern dies im Sozialplan vorgesehen ist.

(3) Absatz 2 Nr. 3 bis 6 gilt entsprechend für andere schuldrechtliche Vertragsverhältnisse, die zum Gebrauch oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils oder einer sonstigen baulichen Einrichtung berechtigen.

(4) Ein Härteausgleich wird nicht gewährt, soweit der Antragsteller es unterlassen hat oder unterläßt, den wirtschaftlichen Nachteil durch zumutbare Maßnahmen, insbesondere unter Einsatz eigener oder fremder Mittel abzuwenden.

§ 86

Anwendung des Bundesbaugesetzes

(1) Soweit sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt, gelten die Vorschriften des Bundesbaugesetzes. Der Achte Teil des Bundesbaugesetzes findet auch für die Aufgaben nach diesem Gesetz Anwendung.

(2) Verwaltungsakte nach den §§ 18 und 85 sowie nach § 57 hinsichtlich des gemeindlichen Grunderwerbsrechts können nur durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach dem Neunten Teil des Bundesbaugesetzes angefochten werden. Das gleiche gilt für Verwaltungsakte auf Grund dieses Gesetzes, für die die Anwendung des Zweiten Abschnitts des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes vorgeschrieben ist oder die in einem Verfahren nach dem Vierten oder Fünften Teil des Bundesbaugesetzes erlassen werden, sowie für Streitigkeiten über die Höhe der Geldentschädigung nach § 70 in Verbindung mit § 88 Nr. 7 und § 89 Abs. 2 des Flurbereinigungsgesetzes.

§ 87

Verletzung der Auskunftspflicht

Verweigert ein nach § 3 Abs. 4 Auskunftspflichtiger die Auskunft über Tatsachen, deren Kenntnis zur Feststellung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist, so gilt die Vorschrift des § 150 Abs. 2 Satz 2 bis 4 des Bundesbaugesetzes über die Androhung und Festsetzung eines Zwangsgeldes entsprechend. Der zur Erteilung einer Auskunft Verpflichtete kann die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen der in § 383 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 der Zivilprozeßordnung bezeichneten Angehörigen der Gefahr strafgerichtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.

§ 88

Verletzung der Geheimhaltungspflicht

(1) Wer ein fremdes Geheimnis, namentlich ein Betriebs- oder Geschäftsgeheimnis, das ihm in seiner Eigenschaft als Angehöriger oder Beauftragter einer Behörde oder als Beschäftigter oder Beauftragter eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers bei Wahrnehmung von Sanierungs- oder Entwicklungsaufgaben bekanntgeworden ist, unbefugt offenbart, wird mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr und mit Geldstrafe oder mit einer dieser Strafen bestraft.

(2) Handelt der Täter gegen Entgelt oder in der Absicht, sich oder einen anderen zu bereichern oder einen anderen zu schädigen, so ist die Strafe Freiheitsstrafe bis zu zwei Jahren; daneben kann auf Geldstrafe erkannt werden. Ebenso wird bestraft, wer ein fremdes Geheimnis, namentlich ein Betriebs- oder Geschäftsgeheimnis, das ihm unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 bekanntgeworden ist, unbefugt verwertet.

(3) Die Tat wird nur auf Antrag des Verletzten verfolgt.

§ 89

Deutscher Rat für Stadtentwicklung

(1) Bei der Bundesregierung wird ein Deutscher Rat für Stadtentwicklung gebildet. Dem Rat gehören an

1. die Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, für Wirtschaft und Finanzen, des Innern, für Verkehr und für Jugend, Familie und Gesundheit,
2. je ein Vertreter eines jeden Landes,
3. vier Vertreter der Gemeinden und der Gemeindeverbände, die vom Bundesrat auf Vorschlag der kommunalen Spitzenverbände bestimmt werden,
4. neunzehn Wissenschaftler und andere anerkannte Persönlichkeiten, davon mindestens je ein Sachverständiger aus dem Bereich der Baudenkmal-, Bodendenkmal- und Landschaftspflege. Diese Mitglieder beruft der Bundespräsident. Acht Mitglieder werden von der Bundesregierung, elf gemeinsam von den Landesregierungen benannt. Die Berufung erfolgt auf die Dauer von vier Jahren. Wiederberufung ist zulässig.

(2) Der Deutsche Rat für Stadtentwicklung hat die Aufgabe,

1. Empfehlungen für die Zusammenarbeit von Bund, Ländern und Gemeinden bei der Erneuerung und Entwicklung der Städte und Dörfer zu geben,
2. wissenschaftliche Erkenntnisse auf dem Gebiet der Erneuerung und Entwicklung der Städte und Dörfer zu vermitteln,
3. Orientierungsdaten für die Erneuerung und Entwicklung der Städte und Dörfer zur Verfügung zu stellen,
4. Stellungnahmen, wirtschaftliche, finanzielle, soziale und technische Leitlinien und Empfehlungen zur Erneuerung und Entwicklung der Städte und Dörfer zu erarbeiten.

(3) Den Vorsitz führt der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen. Das Verfahren regelt eine Geschäftsordnung, die der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen erläßt. Die Geschäftsstelle des Deutschen Rates für Stadtentwicklung wird beim Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen geführt.

§ 90

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsunternehmen und Organe der staatlichen Wohnungspolitik

(1) Die Tätigkeit als Beauftragte der Gemeinde bei der Vorbereitung oder Durchführung einer Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme, insbesondere als Sanierungsträger oder als Entwicklungsträger, sowie als Betreuer von Eigentümern bei der Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen gilt

1. bei einem als gemeinnützig oder als Organ der staatlichen Wohnungspolitik nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz anerkannten Unternehmen als ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen Zwecken im Sinne des § 1 Abs. 2, § 6 Abs. 1 und § 28 Abs. 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes dienend;
2. bei einem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen im Sinne des § 1 des Reichssiedlungsgesetzes als gemeinnützigen Zwecken im Sinne des § 17 des Steueranpassungsgesetzes dienend.

(2) Aufgabe eines Organs der staatlichen Wohnungspolitik kann es nach seiner Satzung auch sein, strukturverbessernde oder städtebauliche Maßnahmen zu fördern, vorzubereiten, zu betreuen, durchzuführen oder die Durchführung der Maßnahmen zu leiten.

§ 91

Ermächtigungen

Die Bundesregierung wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der nach § 23 Abs. 1 bis 3 und nach § 57 Abs. 4 maßgebenden Grundstücks- und Gebäudewerte,
2. die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte nach § 25 Abs. 6 und § 59 Abs. 5 sowie der Erhöhung der Grundstückswerte nach § 41 Abs. 5,
3. die in § 41 Abs. 2 bezeichneten Kosten der Ordnungsmaßnahmen und ihre Ermittlung,
4. die Erhebung der Ausgleichsbeträge und Vorauszahlungen nach § 41 Abs. 6, 8 und 9 und die nach § 41 Abs. 6 anzurechnenden Leistungen,
5. die Bedingungen der Tilgungsdarlehen nach § 25 Abs. 7 und § 41 Abs. 8, insbesondere die Zins- und Tilgungsverpflichtungen,
6. die Ermittlung des Vorteils und die Erhebung der Ausgleichsbeträge nach § 42 Abs. 1 und 2,
7. das Förderungsverfahren nach § 71.

§ 92

Sonderregelung für einzelne Länder

(1) In den Ländern Berlin und Hamburg entfallen die in § 5 Abs. 2 Satz 1 und § 51 Abs. 3 Satz 2 vorgesehenen Genehmigungen; das Land Bremen kann bestimmen, daß diese Genehmigungen entfallen.

(2) Die Länder Berlin und Hamburg bestimmen, welche Form der Rechtssetzung an die Stelle der in diesem Gesetz vorgesehenen Satzungen tritt. Das Land Bremen kann eine solche Bestimmung treffen. Die Länder Berlin, Bremen und Hamburg können eine von § 5 Abs. 3 und § 51 Abs. 3 Satz 3 und 4 abweichende Regelung treffen.

(3) Das Land Hamburg kann bestimmen, daß eine Berichtigung nach § 6 Abs. 8 Satz 2, § 10 Abs. 2 und § 51 Abs. 4 Satz 2 sowie eine Kenntlichmachung nach § 10 Abs. 1 Satz 3 und 4 entfällt oder daß eine andere Maßnahme an ihre Stelle tritt.

(4) Die Senate der Länder Berlin, Bremen und Hamburg werden ermächtigt, die Vorschriften dieses Gesetzes über die Zuständigkeit von Behörden dem besonderen Verwaltungsaufbau ihrer Länder anzupassen.

(5) Im Land Nordrhein-Westfalen bleiben für das Gebiet des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk die bestehenden Zuständigkeiten anderer als der in diesem Gesetz genannten Stellen bis zu einer anderen landesrechtlichen Regelung unberührt.

(6) Das Land Hamburg gilt für die Anwendung dieses Gesetzes auch als Gemeinde.

(7) Sind für ein Land oder Teile eines Landes Ziele der Raumordnung und Landesplanung noch nicht aufgestellt, ist bei der Anwendung von § 1 Abs. 3 und § 53 Abs. 1 auf künftige Ziele der Raumordnung und Landesplanung abzustellen, wenn diese in einem Entwurf eines Programms oder Plans enthalten sind, für dessen Aufstellung ein förmliches Verfahren eingeleitet ist.

Achter Teil

Überleitungs- und Schlußvorschriften

§ 93

Überleitungsvorschriften für die förmliche Festlegung

(1) Hat der Bund oder das Land für die Durchführung einer Sanierung vor Inkrafttreten dieses Gesetzes einer Gemeinde Förderungsmittel bewilligt, so kann die Gemeinde innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Gesetzes ohne vorbereitende Untersuchungen oder Stellungnahmen im Sinne des § 4 das Gebiet förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann verlangen, daß Untersuchungen oder Stellungnahmen im Sinne des § 4 nachgeholt werden.

(2) Für andere bei Inkrafttreten dieses Gesetzes in der Durchführung befindliche Sanierungen kann die nach Landesrecht zuständige Behörde zulassen, daß zu einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Gesetzes auf vorbereitende Untersuchungen oder Stellungnahmen im Sinne des § 4 ganz oder teilweise verzichtet wird.

§ 94

Überleitungsvorschriften für die Erhebung des Ausgleichsbetrags

(1) Ist mit der Durchführung einer Sanierung vor Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen worden und wird das Gebiet förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt, so kann die Gemeinde im Einzelfall von der Erhebung des Ausgleichsbetrags nach § 41 ganz oder teilweise absehen, wenn dies zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Die Freistellung kann bereits vor der Entstehung des Anspruchs auf einen Ausgleichsbetrag von der Gemeinde ausgesprochen werden.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs und die förmliche Festlegung eines im Zusammenhang bebauten Gebiets nach § 62.

§ 95

Überleitungsvorschriften für die Förderung

(1) Zur Förderung nach diesem Gesetz bestimmte Mittel dürfen innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Gesetzes für die Durchführung einer Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme bewilligt oder gewährt werden, ohne daß das Sanierungsgebiet oder der Entwicklungsbereich förmlich festgelegt ist.

(2) Sanierungsförderungsmittel können auch für vorbereitende Untersuchungen oder für die Ausarbeitung von Bauleitplänen, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits in Auftrag gegeben worden sind, bewilligt oder gewährt werden, sofern die vorbereitenden Untersuchungen nach den Vorschriften des § 4, die Ausarbeitung der Bauleitpläne nach den Vorschriften des § 10 weitergeführt werden.

§ 96

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 12 Abs. 1 sowie des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin. Rechtsverordnungen, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.

§ 97

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ersten Tage des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft.

Die Bundesregierung hat dem vorstehenden Gesetz die nach Artikel 113 des Grundgesetzes erforderliche Zustimmung erteilt.

Das vorstehende Gesetz wird hiermit verkündet.

Bonn, den 27. Juli 1971

Der Bundespräsident
Heinemann

Der Bundeskanzler
Brandt

Der Bundesminister
für Städtebau und Wohnungswesen
Lauritzen

Für den Bundesminister des Innern
Der Bundesminister der Justiz
Gerhard Jahn

Für den Bundesminister für Wirtschaft und Finanzen
Der Bundesminister der Justiz
Gerhard Jahn

Der Bundesminister
für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
J. Ertl

Herausgeber: Der Bundesminister der Justiz — Verlag: Bundesanzeiger Verlagsges. m. b. H. — Druck: Bundesdruckerei Bonn.
Postanschrift für Abonnementsbestellungen sowie für Bestellungen bereits erschienener Ausgaben: Bundesgesetzblatt, 53 Bonn 1, Postfach 624, Telefon 22 40 86 — 88.
Das Bundesgesetzblatt erscheint in drei Teilen. In Teil I und II werden die Gesetze und Verordnungen in zeitlicher Reihenfolge nach ihrer Ausfertigung verkündet. Laufender Bezug nur im Postabonnement. Abbestellungen müssen bis spätestens 30. 4. bzw. 31. 10. beim Verlag vorliegen. Im Teil III wird das als fortgeltend festgestellte Bundesrecht auf Grund des Gesetzes über Sammlung des Bundesrechts vom 10. Juli 1958 (BGBl. I S. 437) nach Sachgebieten geordnet veröffentlicht. Der Teil III kann nur als Verlagsabonnement bezogen werden.
Bezugspreis für Teil I und Teil II halbjährlich je 25,— DM. Einzelstücke je angefangene 16 Seiten 0,65 DM. Dieser Preis gilt auch für die Bundesgesetzblätter, die vor dem 1. Juli 1970 ausgegeben worden sind. Lieferung gegen Voreinsendung des Betrages auf das Postscheckkonto Bundesgesetzblatt, Köln 3 99, oder gegen Vorausrechnung bzw. gegen Nachnahme.
Preis dieser Ausgabe 1,30 DM zuzüglich Versandgebühr 0,20 DM, bei Lieferung gegen Vorausrechnung zuzüglich Portokosten für die Vorausrechnung.
Im Bezugspreis ist Mehrwertsteuer enthalten; der angewandte Steuersatz beträgt 5,5 %.